Ist. n. 1 dep. 30/11/2016

Arch. Anna Sessarego - Via Magnaghi 2/23 - 16129 Genova
PEC: anna.sessarego@archiworldpec.it - e-mail: annasessarego@gmail.com - tel. 348 1504382
C.F.: SSSNNA57R66Z404P – P.I.: 02111390999

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

# ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 11/2016

Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini

Creditore Procedente:

Rappresentato e difeso dall'Avv.

Debitore esecutato:

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

**dei beni immobili situati in**

- **via Molteni 1/51, 16151 Genova**
- **via Dondero 12R, 16151 Genova**
- **via B. Parodi 16/12, 16014 Ceranesi (Genova)**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Franco Davini

Con il provvedimento del 31/05/2016 la S.V.I. nominava come esperto per la stima dell'immobile la sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, che ha prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 05/07/2016, a cui la S.V.I. ha posto il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

*"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;*

*b) 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 emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

*c) 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia già 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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli*

*7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista delle 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 delle stesse; 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 tecnico abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.*

*d) nel caso di lotti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura,*

*identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

*L'esperto dovrà:*

*- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere 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."*



Firmato Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



# INDICE RISPOSTE AL QUESITO


**1. Verifica della completezza della documentazione** ..... 9

**2. Inizio operazioni peritali** ..... 9

**3. Suddivisione degli immobili stimati in lotti autonomi** ..... 10

**4. Lotto n°1: appartamento sito in via Molteni 1/51 – Genova** ..... 11

**4.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali** ..... 11
4.1.1. Identificazione del bene ..... 11
4.1.2. Confini ..... 11
4.1.3. Dati catastali ..... 12
4.1.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi ..... 12

**4.2. Descrizione sommaria del bene** ..... 13
4.2.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato ..... 13
4.2.2. Caratteristiche della zona ..... 13
4.2.3. Parcheggio ..... 14
4.2.4. Collegamenti pubblici ..... 14
4.2.5. Descrizione dell'immobile ..... 15
4.2.5.1. Finiture ..... 17

**4.3. Proprietà del bene** ..... 19
4.3.1. Proprietà attuale del bene ..... 19
4.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni ..... 19

**4.4. Stato di possesso del bene** ..... 19
4.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile ..... 19
4.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento ..... 20

**4.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente** ..... 20
4.5.1. Oneri condominiali ..... 20
4.5.2. Vincolo storico – artistico ..... 20
4.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 20
4.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale ..... 20
4.5.5. Atti di asservimento urbanistico ..... 20
4.5.6. Altre limitazioni d'uso ..... 21

**4.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente** ..... 21
4.6.1. Iscrizioni ipotecarie ..... 21
4.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 21

**4.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene** ..... 21
4.7.1. Regolarità edilizia ..... 21
4.7.1.1. Verifica di Condono edilizio ..... 22
4.7.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie ..... 22
4.7.2. Indagine urbanistica ..... 23

**4.8. Attestato di Prestazione Energetica** ..... 24

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



**4.9. Divisibilità del bene** ..... 24

**4.10. Determinazione del valore di mercato** ..... 25
4.10.1. La superficie commerciale ..... 25
4.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato ..... 26
4.10.2.1. Fonti di informazione ..... 27
4.10.2.2. Coefficienti di differenziazione ..... 29
4.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta ..... 30

**5. Lotto n°2: box n°24 sito in autorimessa in via Dondero 12r. – Genova** ..... 31

**5.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali** ..... 31
5.1.1. Identificazione del bene ..... 31
5.1.2. Confini ..... 31
5.1.3. Dati catastali ..... 32
5.1.3.1. Conformità catastale ..... 32
5.1.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi ..... 32

**5.2. Descrizione sommaria del bene** ..... 33
5.2.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato ..... 33
5.2.2. Caratteristiche della zona ..... 33
5.2.3. Parcheggio ..... 34
5.2.4. Collegamenti pubblici ..... 34
5.2.5. Descrizione dell'immobile ..... 34

**5.3. Proprietà del bene** ..... 37
5.3.1. Proprietà attuale del bene ..... 37
5.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni ..... 37

**5.4. Stato di possesso del bene** ..... 38

**5.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente** ..... 38
5.5.1. Oneri condominiali ..... 38
5.5.2. Vincolo storico – artistico ..... 38
5.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 38
5.5.5. Atti di asservimento urbanistico ..... 38
5.5.6. Altre limitazioni d'uso ..... 38

**5.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente** ..... 39
5.6.1. Iscrizioni ipotecarie ..... 39
5.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 39

**5.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene** ..... 39
5.7.1. Regolarità edilizia ..... 39
5.7.1.1. Regolarizzazione della difformità edilizia ..... 39
5.7.2. Indagine urbanistica ..... 40

**5.8. Attestato di Prestazione Energetica** ..... 40

**5.9. Divisibilità del bene** ..... 41

**5.10. Determinazione del valore di mercato** ..... 41
5.10.1. La superficie commerciale ..... 41
5.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato ..... 42
5.10.2.1. Fonti di informazione ..... 42



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



5.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta ..... 43

**6. Lotto n°3: appartamento sito in via Bartolomeo Parodi 16/12 - Ceranesi (Genova)** ..... 45

**6.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali** ..... 45
6.1.1. Identificazione del bene ..... 45
6.1.2. Confini ..... 45
6.1.3. Dati catastali ..... 45
6.1.3.1. Conformità catastale ..... 45
6.1.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi ..... 46

**6.2. Descrizione sommaria del bene** ..... 47
6.2.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato ..... 47
6.2.2. Caratteristiche della zona ..... 48
6.2.3. Parcheggio ..... 48
6.2.4. Collegamenti pubblici ..... 48
6.2.5. Descrizione dell'immobile ..... 49
6.2.5.1. Finiture ..... 51

**6.3. Proprietà del bene** ..... 52
6.3.1. Proprietà attuale del bene ..... 52
6.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni ..... 52

**6.4. Stato di possesso del bene** ..... 53
6.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile ..... 53

**6.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente** ..... 53
6.5.1. Oneri condominiali ..... 53
6.5.2. Vincolo storico – artistico ..... 53
6.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 53
6.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale ..... 53
6.5.5. Atti di asservimento urbanistico ..... 53
6.5.6. Altre limitazioni d'uso ..... 54

**6.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente** ..... 54
6.6.1. Iscrizioni ipotecarie ..... 54
6.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli ..... 54

**6.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene** ..... 55
6.7.1. Regolarità edilizia ..... 55
6.7.2. Indagine urbanistica ..... 55

**6.8. Attestato di Prestazione Energetica** ..... 56

**6.9. Divisibilità del bene** ..... 56

**6.10. Determinazione del valore di mercato** ..... 57
6.10.1. La superficie commerciale ..... 57
6.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato ..... 58
6.10.2.1. Fonti di informazione ..... 58
6.10.2.2. Coefficienti di differenziazione ..... 60
6.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta ..... 60

**7. Riepilogo** ..... 62



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



**8. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto** ..... 63
8.1 Operazioni peritali ..... 63
8.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici ..... 63

**9. Elenco degli allegati** ..... 64

Firmato Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositati sul fascicolo in Polisweb, da cui risulta la Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale, ai sensi della legge 302/1998 in esenzione al bollo in quanto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto dalla Dott.sa Chiara Branchini Notaio in Bologna che riporta le provenienze degli immobili, le formalità pregiudizievoli, e la certificazione, sulla base di controlli presso i competenti uffici, dei dati catastali; sono inoltre presenti gli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 degli immobili oggetto di esecuzione, documenti che sono.
La documentazione risulta quindi completa.

## 2. Inizio operazioni peritali

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 06/07/2016 (allegato 01), la data del sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, per il giorno 23/07/2016, al debitore esecutato e ai comproprietari a mezzo raccomandata A/R e all'avvocato rappresentante il creditore procedente e all'avvocato presso cui è domiciliato in Genova via PEC.

Il 18 luglio sono stata contattata dall'Avv. per conto del Sig. che il fissato sopralluogo non si sarebbe potuto tenere in quella data poiché il suo cliente si trovava all'estero pertanto abbiamo fissato una successiva appuntamento al 9 settembre alle ore 14,30 al portone di via Molteni 1.

Nel frattempo ho acquisito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi Catastali per ciascun immobile la relativa Visura Storica per immobile e la Planimetria Catastale e ricercato la documentazione di progetto degli immobili presso l'Archivio progetti del Settore Edilizia Privata del Comune di Genova e presso il Comune di Ceranesi.

Il giorno prestabilito, 09/09/2016 al sopralluogo erano presenti: Il signor , debitore esecutato, che ha reso possibile l'accesso agli immobili, il Signor , figlio del Signor , l'arch. Anna Sessarego (esperto incaricato) con un collaboratore.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



In questa data sono stati eseguiti i sopralluoghi di due dei tre immobili soggetti a pignoramento, l'appartamento di via Molteni 1/51 e il box n°24 nell'autorimessa di via Dondero 12: sono stati presi gli accordi per il sopralluogo nell' immobile situato in via Bartolomeo Parodi 16 in Comune di Ceranesi per il giorno 30 settembre alle ore 14.30

Come concordato, il giorno 30 settembre alle ore 14.30, si è tenuto il sopralluogo all'immobile di via Bartolomeo Parodi 16 in Comune di Ceranesi, a cui erano presenti il signor Sergio Riccabone, il Signor l'arch. Anna Sessarego (esperto incaricato) con un collaboratore.

Nei tre sopralluoghi è stata verificata la conformità edilizia degli immobili rispetto alla documentazione acquisita. E' stato eseguito un rilievo tecnico degli immobili comprensivo di rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

## 3. Suddivisione degli immobili stimati in lotti autonomi

Gli immobili facenti parte della presente procedura sono suddivisi in n° 3 lotti autonomi:

***Lotto n°1: appartamento sito in via Molteni 1/51 – Genova***

***Lotto n°2: box n°24 sito in autorimessa in via Dondero 12r. – Genova***

***Lotto n°3: appartamento sito in via Bartolomeo Parodi 16/12 - Ceranesi (Genova)***

## 4. LOTTO n°1: appartamento sito in via Molteni 1/51 – Genova

### 4.1 Identificazione del bene, confini e dati catastali

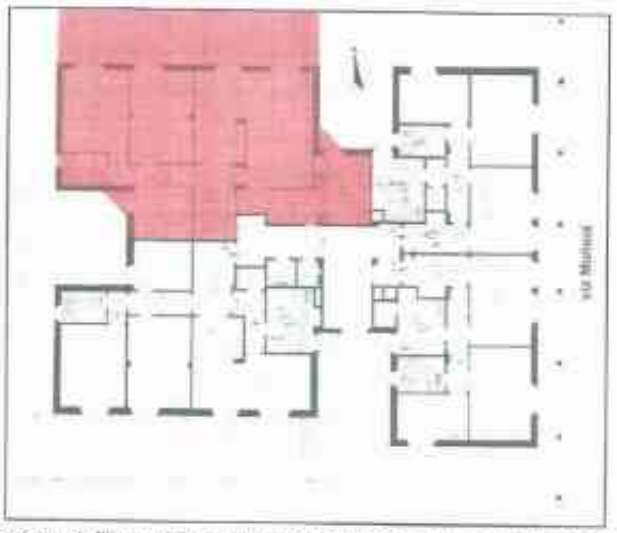
#### 4.1.1. Identificazione del bene

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ.1 di via Molteni, distinto con l'interno 51, situato al nono piano composto da un ingresso, un ampio soggiorno, tre camere, due corridoi, una cucina, un bagno, un terrazzo in parte chiuso da veranda, il tutto ha una ha una superficie commerciale di 173 mq. (allegato 02_planimetria restituzione grafica del rilievo).

#### 4.1.2. Confini

L'appartamento confina:

- a nord con i muri perimetrali sui terrazzi al primo piano degli interni 4 e 3, su via Dondero;
- ad est con i muri perimetrali su il terrazzo al primo piano dell'interno 3, sul distacco dal civ. n°8 di via Dondero;
- ad ovest con il distacco dall'appartamento interno 52 affacciati sul terrazzo dell'appartamento al 1° piano;
- a sud con il pianerottolo del nono piano del condominio, con l'appartamento interno 50 e con il distacco dall'appartamento interno 50 affacciati sul terrazzo dell'appartamento al primo piano



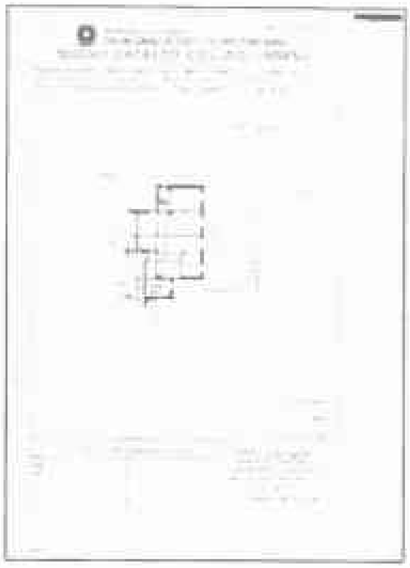
Identificazione dell'immobile nella planimetria del 9° piano del fabbricato
(sulla base della planimetria del progetto - allegato 03_progetto via Molteni)

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



**4.1.3. Dati catastali**

(allegato 04_visura storica per immobile via Molteni)
L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova
Sezione Urbana SAM
foglio 44
particella 642
subalterno 60
zona censuaria 3
categoria A3
classe 4
consistenza 8,5 vani
superficie catastale 146 mq.
(totale escluse aree scoperte: 136 mq.)
rendita catastale €. 943,82



**4.1.3.1 Conformità catastale**

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 05_planimetria catastale) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente a:

- il soggiorno attuale nella planimetria era ripartito in tre vani, il soggiorno una camera ed un corridoio
- è stata costruita una veranda su metà superficie del terrazzo

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 1000 euro

**4.1.4. Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi**

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 4.2. Descrizione sommaria del bene

### 4.2.1. Ubicazione e caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato via Molteni 1 si trova a Sampierdarena, quartiere situato nell'immediato ponente della Città di Genova, facente parte del Municipio II Centro Ovest del Comune, è situato all'incrocio tra via Molteni e via Dondero di fronte ad uno degli ingressi della stazione ferroviaria di Sampierdarena.

Il fabbricato è stato costuito tra gli anni 1952 e 1954.

L'edificio, con struttura in cemento armato si sviluppa complessivamente su nove piani, la tipologia edilizia è quella dell'edificio a blocco con un unico vano scala che serve ad ogni piano quattro unità immobiliari mentre al nono piano sono due perchè gli appartamenti hanno una dimensione maggiore. Il fabbricato è servito da impianto di ascensore a due cabine.

L'edificio non presenta caratteristiche architettoniche di pregio, ma decorose, oltre alla residenza localizza attività legate al terziario e al piano strada attività commerciali. Lo stato di conservazione e manutenzione delle zone comuni interne è discreto (allegato 06 – documentazione fotografica Molteni).

L'immobile oggetto della stima è ubicato al nono piano del fabbricato, di cui occupa l'angolo nord ovest.

### 4.2.2. Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato è centrale rispetto alla delegazione, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, caratterizzata da numerosi servizi, tra cui asili nido, scuole elementari, medie inferiori e superiori ricca di esercizi commerciali, supermercati e l'adiacente centro polifunzionale della Fiumara ove coesistono cinema, palazzetto dello sport, palestre, ambulatori medici ASL, un centro commerciale edifici residenziali e direzionali ed un parco urbano.



Firmato Da: [illegible]

Sampiedarena, un tempo località di villeggiatura testimoniata dal sistema di ville cinquecentesche ortogonali alla linea di costa (un esempio è la villa Scassi ex Imperiale), attualmente sede del terzo Ospedale della città di Genova, già dalla fine dell'Ottocento era il nucleo principale dell'attività industriale del nord Italia, intorno ad essa si era sviluppato un florido indotto economico, di cui sono testimonianza le abitazioni signorili della centrale via Cantore ed anche l'immobile oggetto della perizia. A causa della crisi produttiva culminata con il blocco del nucleare furono dismesse le industrie Ansaldo, localizzate nell'area della Fiumara, su cui venne avviato un programma di riqualificazione urbana (PRU) che in seguito ad un vasto dibattito in città portò alle attuali destinazioni d'uso. Negli ultimi decenni è avvenuto un progressivo degrado e peggioramento della qualità urbana di Sampierdarena per l'elevata presenza di immigrati extracomunitari, problemi di ordine pubblico e degrado dello spazio pubblico che ha avuto origine con la crisi dell'apparato produttivo e di quello commerciale, in particolare della piccola distribuzione, che avevano determinato l'espulsione della popolazione che viveva in quelle aree verso le zone limitrofe, determinando il tracollo di Sampierdarena.

#### 4.2.3 Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico è assai limitata, anche per la densità abitativa della zona. Nella via Molteni sono presenti aree di parcheggio libere (strisce bianche) e parcheggi a pagamento (strisce azzurre).

Sono presenti nei piani interrati degli edifici circostanti, autorimesse per il parcheggio delle auto.

### 4.2.4. Collegamenti pubblici

L'immobile ha una buona accessibilità essendo situate nelle vie limitrofe a via Molteni, a circa 50 metri dal portone, le fermate del trasporto pubblico AMT in direzione levante verso il centro di Genova, verso ponente e verso la Val Polcevera. La stazione ferroviaria Genova Sampierdarena si trova a circa 50 metri. Il casello Genova – Ovest dell'autostrada si trova a circa 1,5 chilometri.



Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted]

### 4.2.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame si trova al nono ed ultimo piano del fabbricato, a sottotetto.

L'immobile è composto da da un ingresso (foto 7), un ampio soggiorno (foto 12), tre camere (foto 29 e 31), due corridoi, una cucina (foto 36), un bagno (foto 25), un terrazzo in parte chiuso da veranda. L' altezza interna è di 3 metri.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato (allegato 06_documentazione fotografica Molteni) per una visione completa della documentazione.

foto 7 – ingresso

foto 12 - soggiorno

foto 36 – cucina

foto 29 – camera c

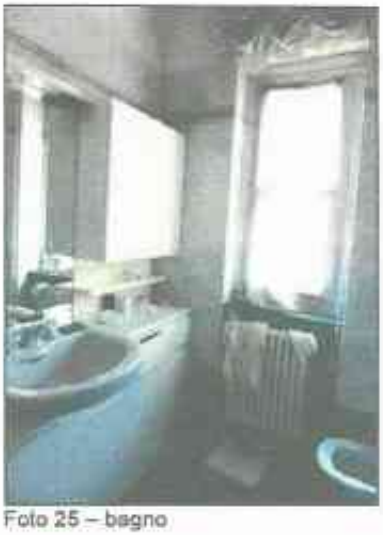


Foto 25 – bagno

foto 31 – camera a

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



I locali sono luminosi circostante grazie alla posizione sopraelevata al 9° piano e l'affaccio principale, esposto a nord ha una ampia visuale spaziando dalle torri della Fiumara alla Val Polcevera da cui emerge il ponte autostradale di Morandi fino al Monte Figogna sede del Santuario della Madonna della Guardia (vedi foto 22).

#### 4.2.5.1. Finiture

Appartamento di livello medio, complessivamente in buono stato di conservazione e manutenzione che necessiterebbe di ripristino degli intonaci e della tinteggiatura di soffitto e pareti nelle camere che sono state oggetto di infiltrazioni dal tetto, che è stato recentemente oggeto di riparazione. Le finiture sono medie come specificate in dettaglio:

| Caratteristiche strutturali edilizie e costruttive del fabbricato | |
|---|---|
| Strutture verticali | In cemento armato |
| Solai | solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera |
| Pareti esterne | Muratura in laterizio con intercapedine, rivestita con intonaco di cemento |
| Portone di ingresso | A doppia anta vetrata in struttura metallica |

| Componenti edilizie e costruttive | |
|---|---|
| Infissi esterni | Tapparelle in alluminio, di colore verde all'esterno e marrone all'interno, alcune non funzionanti; |
| Finestre | Finestre in alluminio a doppia anta eccetto quella del bagno ad anta singola;<br>Ulteriore serramento, esterno alla tapparella nelle due camere esposte a nord. |
| Veranda | Non autorizzata;<br>Realizzata con serramenti in alluminio a copertura di una porzione di circa 22 mq. del terrazzo esposto a nord accessibile dai due serramenti esterni del soggiorno;<br>la copertura interna piana ad altezza di 2.40 metri è realizzata in doghe di materiale plastico mentre quella esterna a falda provvista di pluviale di scarico. |
| Pavimentazione terrazzi | Piastrelle rettangolari in klinker;<br>La parte di terrazzo non coperta dalla veranda (priva di autorizzazione) presenza di problemi di impermeabilizzazione denunciata dalla presenza di cospicua vegetazione spontanea infiltrata nelle fessure tra le piastrelle. |
| Porte di accesso | a doppia anta blindata rivestita in pannelli in legno |
| Porte interne | a battente in legno tamburato |



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

| | |
|---|---|
| Pavimentazione interna | - pavimento in legno nel soggiorno, nelle camere a e c;<br>- pavimento in graniglia di marmo alla genovese, nelle camera b, in cucina, nell'ingresso e nei corridoi;<br>- piastrelle di ceramica nel bagno. |
| Pareti interne | - intonacate e tinteggiate nel soggiorno, camere, corridoi ed ingresso<br>- piastrelle in ceramica nel bagno<br>- piastrelle in ceramica e lavandino in marmo alla genovese in cucina |
| Soffitti | - intonacati e tinteggiati;<br>- presenza di affioramenti di muffe dovuti ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare soprastante, estesi alle adiacenti pareti verticali, in tutto l'immobile e in modo molto rilevante nelle camera a e c (foto 29 – 30 - 31). |
| Bagno | Bagno dotato di lavabo, vasca w.c. e bidet |

| Impianti | |
|---|---|
| Idrico | Sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale, due punti di alimentazione provvisti di contatori, uno in cucina e l'altro nel corridoio antistante il bagno. |
| Acqua Calda Sanitaria | Fino al 2014 la produzione di acqua calda sanitaria era centralizzata, quando è stata deliberato dal condominio di rendere la fornitura autonoma per ciascuna unità immobiliare. In fase di sopralluogo non è stata riscontrata alcuna calderina nell'immobile da cui si deduce che attualmente l'immobile è sprovvisto di impianto di produzione di ACS, anche perché dalla fine del 2013 nessuno vi risiede. |
| Gas | Contatore interno in cucina rete di alimentazione a vista, di distribuzione sottotraccia. |
| Elettrico | in sottotraccia apparentemente a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV. |
| Termico | Centralizzato alimentato a gas metano con rete di distribuzione in tubi di ferro sottotraccia, elementi radianti in alluminio verniciati, provvisti di valvole termostatiche;<br>Otto radiatori: uno nell'ingresso, tre nel soggiorno, uno in cucina, uno nella camera a, uno nella camera c uno nel bagno mentre nella camere b non è presente ma solo predisposto.<br>Rilevata la presenza di numerosi rediatori elettrici nei vani dell'immobile, nonostante la predisposizione dei radiatori di recente produzione è presumibile che l'impianto centralizzato non sia sufficiente a garantire un adeguato comfort ambientale, dovuto anche dall'essere all'ultimo piano (nono piano) quindi molto lontano dalla centrale termica. |
| Condizionamento estivo | Presenza di unità interna fissa a muro nella camera a, con unità esterna sul tetto. |
| Ascensore | Due cabine, tipologia a fune |



Firmato Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 4.3. Proprietà dei beni

### 4.3.1. Proprietà attuale del bene

Attuali proprietari dell'immobile oggetto di stima sono i signori:

proprietario per il 50%

proprietario per il 50%

per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(allegati 04_visura storica catastale Molteni e 07_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale)

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari attraverso:

Atto di Compravendita Notaio di Camogli del 01/06/1971 Repertorio 4855 Raccolta 1508 trascritto il 18/06/1971 ai numeri 12589/9877 (allegato 08_Atto notarile di compravendita Mollani).

### 4.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Negli ultimi venti anni il bene è sempre stato di proprietà degli attuali proprietari che nel 1971 lo avevano acquistato dai signori nato a Genova il 25/06/1908 e l nata a Genova il 20/07/1915.

## 4.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 50% di proprietà di e per 50% di

### 4.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 06/07/2016, è risultato che in via Tullio Molteni 1/51 non risulta iscritto alcun nucleo familiare (allegato 09_dichiarazione anagrafica residenti).

Alla data del sopralluogo, 05/09/2016, l'immobile è risultato arredato e provvisto di ogni genere di oggetti personali della famiglia, anche se alcune parti, le camere, in uno stato di abbandono e degrado causato dalle infiltrazioni del tetto.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



#### 4.4.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Nessuno

### 4.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 4.5.1. Oneri condominiali

L'Amministratore del Condominio via Molteni 1, , in data 12 ottobre 2016, ha fornito le seguenti informazioni:

L'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal riparto preventivo dell'esercizio 2015/2016 (allegato 10_documenti amministrazione condominio) è per l'immobile interno 51, di € 3066;

Il Sig. proprietario dell'imobile interno 51 ha versato tutti gli acconti richiesti per l'esercizio in corso 2015/16, sia per l'amministrazione ordinaria sia per la straordinaria, relativa ai lavori di impermeabilizzazione del terrazzo di copertura (il terrazzo soprastante è di proprietà dell'immobile le spese quindi sono state di circa di 1/3 a carico dello stesso e 2/3 a carico del condominio); pertanto non ci sono spese condominiali insolute a carico dell'acquirente.

Non sono in programmazione altri lavori straordinari da effettuare e/o deliberati, se non la discussione e delibera in Assemblea relativa all'obbligo della contabilizzazione e della termoregolazione ai sensi del D.lgs. del 4/07/2014, n.102, predisponendo incarico ad un tecnico per l'analisi energetica per accertare la situazione costi/resa calore.

#### 4.5.2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Via Molteni 1 non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

#### 4.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

#### 4.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna

#### 4.5.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



#### 4.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

### 4.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

#### 4.6.1. Iscrizioni ipotecarie

Nessuna.

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria anche sulla comproprietaria ( ) che ha dato esito negativo (allegato 34_ispezione ipotecaria comproprietari).

#### 4.6.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n°2508/1918 del 02/02/2016 nascente da pignoramento n°13104/2016 del 07/01/2016 – Ufficiale Giudiziario di Genova

A favore di , con sede a

Contro nato a , il C.F. C/C proprietario della quota della quota del 50% (allegato 06_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale).

### 4.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

#### 4.7.1 Regolarità edilizia

La ricerca presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via Molteni 1, approvato con decreto 2216 in data 0/10/1953 dal Sindaco del Comune di Genova (allegato 03_progetto Molteni).

La scheda intestata all'edificio di via Molteni 1, rubricata con il n°14563 del 20/06/1953, riporta l'indicazione del decreto di abitabilità datato 24/12/1948 n°1454 (allegato 11_decreto abitabilita Molteni).

L'immobile presenta alcune difformità rispetto alla planimetria:

- opere interne: assenza di una tramezza all'interno del soggiorno avente lunghezza 2,10 m

- edificazione di una veranda coperta chiusa verticalmente da serramenti in alluminio, sul terrazzo, per una superficie di 22 mq., la metà della superficie del terrazzo.

Analoghe difformità sono riscontrate nella planimetria Catastale (allegato 05_planimetria catastale Molteni) in cui si rileva il soggiorno frazionato da ulteriori tramezzi in un corridoio ed una camera.

#### 4.7.1.1. Verifica di Condono edilizio

E' stata verificata presso l'ufficio Condono del settore Edilizia Privata del Comune di Genova l'assenza di presentazione di istanze di condono e successivamente confermata dal proprietario in sede di sopralluogo.

#### 4.7.1.2. Regolarizzazione delle difformità edilizie

Dall'analisi dello stato dell'immobile, in riferimento alle opere interne l'unico vano che sia stato riqualificato in tempi più recenti è il bagno, mentre gli interventi manutentivi, ad esempio le tinteggiature si presume risalgano agli anni immediatamente successivi all'acquisto dell'immobile, così come la veranda realizzata con obsoleti serramenti in alluminio, quindi i due abusi possono essere datati ante 1985.

Ai sensi del combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 del DPR380/2001 e 40 comma 6 della L.47/85 "*nelle vendite esecutive immobilieri, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro i centoventi giorni dalla data della notificazione del decreto di trasferimento*".

Ai sensi dell'art. 36 del DPR380/2001 il proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento era conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica al momento della realizzazione.

Le descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca degli interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008.

- per le opere interne, ai sensi dell'art.22 della LR 16/2008 eseguite prima del 17 marzo 1985 la sanzione è di 0 euro
- per la veranda ai sensi dell'art.43 della L. R.16/2008 agli interventi eseguiti in assenza o difformità dalla DIA è prevista la sanzione pecuniaria al minimo di 1033 euro ad un massimo di 10.239 calcolata in relazione all'aumento del valore venale dell'immobile calcolato in base ai valori OMI, che nel presente caso sarà 1.150 euro/mq. x 22,32 mq. = 25.668

Pertanto la sanzione è la massima che corrisponde a 10.239 euro

Onorari professionali per redazione pratica 700 euro

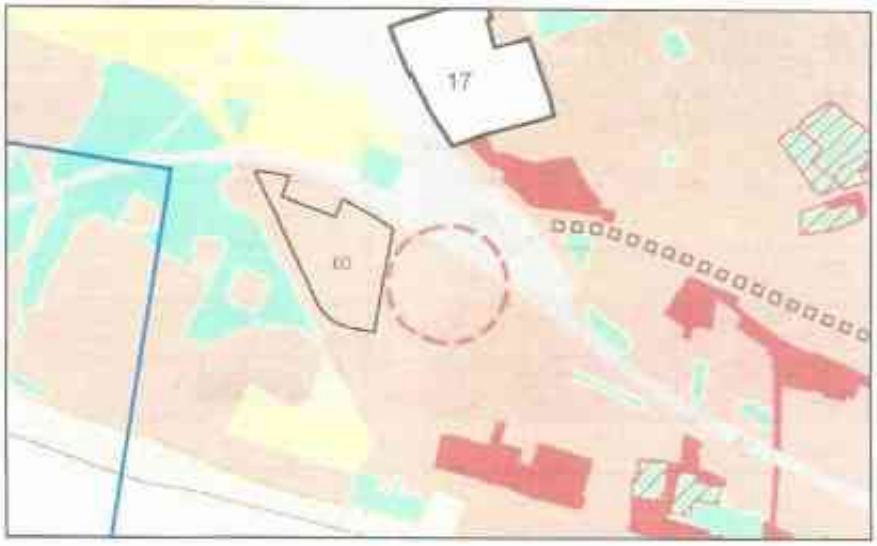
diritti di presentazione /segreteria 54,40 euro



Firmato Da: [illegible]

il costo totale della sanatoria è previsto di **10.993,40 euro.**

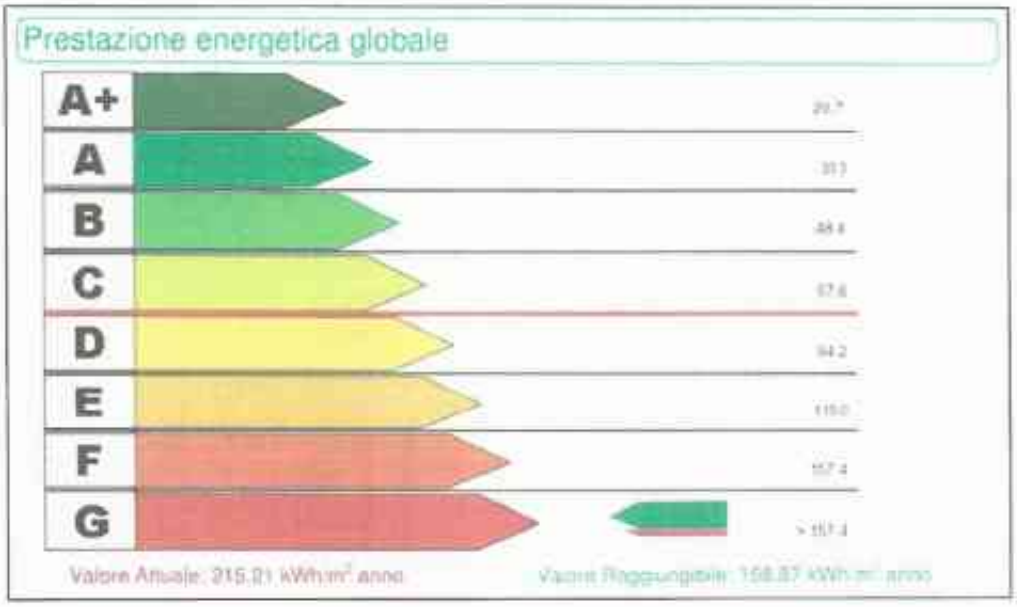
#### 4.7.2 Indagine urbanistica




L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37 (allegato 12_tav37PUC)

### 4.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 13_attestato prestazione energetica e ricevuta invio).




Tale attestato, identificato con il n.49429, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 215,21 kWh/m$^2$ anno.
Il valore raggiungibile di 158,87kWh/ m$^2$ anno è stato calcolato a seguito di simulazione intervento di ristrutturazione consistente nell'isolamento del soffitto.
Non avendo riscontrato nell'immobile la presenza della caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria, per il calcolo è stato ipotizzata la condizione peggiorativa, l'utilizzo di un boiler elettrico: pertanto l'installazione di altra tipologia di impianto più performante, ad esempio a gas, ne migliorerebbe la prestazione.

### 4.9. Divisibilità del bene

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 4.10. Determinazione del valore di mercato

### 4.10.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre la superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50% e la superficie calpestabile scoperta computata al 25%;

| Destinazione d'uso | Superficie |
|---|---|
| INGRESSO | 11,6 mq. |
| SOGGIORNO | 36,5 mq. |
| VERANDA | 22,32 mq. |
| CORRIDOIO 1 | 6,35 mq. |
| CUCINA | 9,21 mq. |
| CAMERA 1 | 17,72 mq. |
| CAMERA 2 | 8,87 mq. |
| CAMERA 3 | 16,2 mq. |
| CORRIDOIO 2 | 6,3 mq. |
| BAGNO | 4,5 mq. |
| **Totale superficie calpestabile** | **139,57 mq.** |

Calcolo della superficie commerciale

| | superficie | percentuale | superficie ponderata |
|---|---|---|---|
| superficie netta calpestabile | 139,57 mq. | 100% | 139,57 mq. |
| muri interni | 5,9 mq. | 100% | 5,9 mq. |
| muri perimetrali (spessore 0,46 m.) | 14,6 mq. | 100% | 14,6 mq. |
| muri in comunione | 13,68 mq. | 50% | 6,84 mq. |
| Superficie calpestabile scoperta | 23,03 mq. | 25% | 5,76 mq. |
| | | **superficie commerciale** | **172,67 mq.** |

Il valore della superficie commerciale viene arrotondata a **173 mq.**

**4.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato**

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a 173 mq.



Firmato Da: [illegible]

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.
La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2016.

#### 4.10.2.1. Fonti di informazione

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, si ritiene equivalente alla categoria di abitazioni di tipo civile residenziale della tabella che riporta nella zona C22 della città (Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano) valori da un minimo di **1150 €/mq.** ad un massimo di **1.600 €/mq.** (allegato 14_valori OMI Molteni e Dondero).

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1150 | 1600 | L | 7,2 | 8,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 900 | 1300 | L | 3,9 | 5,7 | L |
| Abitazioni a gruppi | NORMALE | 1950 | 2400 | L | 8,2 | 9,2 | L |
| Autorimessa | NORMALE | 1200 | 1300 | L | 6 | 7,2 | L |
| Box | NORMALE | 1800 | 2700 | L | 8,6 | 12,3 | L |
| Posto auto coperto | NORMALE | 1700 | 2600 | L | 8,4 | 12,4 | L |
| Posto auto scoperto | NORMALE | 1450 | 2130 | L | 7,1 | 10,2 | L |

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, il Borsino immobiliare.it che riporta quotazioni aggiornate a settembre 2016) e l'Osservatorio Immobiliare che riporta le quotazioni di agosto 2016, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

| Agenzie di quotazione immobiliare | Quotazioni al mq. | Quotazione media ponderata |
|---|---|---|
| Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2015) | Zona Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano)<br>Codice di zona: C22<br>Microzona catastale: 37<br>Abitazioni di civili, da un minimo di **1150 €/mq.** ad un massimo di **1.600 €/mq.** | € 1400 |
| "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015) | zona Sampierdarena<br>ristrutturato/ nuovo: € 1600 - € 2000 | € 1600 |
| Borsino immobiliare.it<br>(quotazioni settembre 2016) | Zona Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano)<br>Abitazioni civili<br>fascia media **€1323**<br>1 fascia (ubicazioni di maggior pregio) € 1557 | €1323 |
| http://www.osservatorioimmobiliare.it (quotazioni agosto 2016) | Zona Sampierdarena € 1150 | € 1150 |

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.400 €.**



Firmato Da: [illegible]

#### 4.10.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1400 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

| caratteristica | Intervallo dei coefficienti | variabile | coefficienti di merito |
|---|---|---|---|
| Localizzazione dell'edificio e qualità urbana | 0,9 – 1,05 | Agevolmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico ed adiacente a servizi commerciali. Quartiere con problemi di degrado e sicurezza (ore notturne). | 0,9 |
| Parcheggio | 0,95 – 1,05 | Scarse disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio. Parcheggi privati in zona. | 1 |
| Edificio vetustà e conservazione | 0,8 – 1,1 | Del 1953, in sufficiente stato di manutenzione | 0,9 |
| immobile - stato di conservazione | 0,95 – 1,05 | In generale buono, ad eccezione delle tracce rilevanti di infiltrazioni d'acqua nei soffitti. | 1 |
| luminosità | 0,9 – 1,05 | Nono piano, luminoso | 1,05 |
| esposizione e vista | 0,9 – 1,05 | Esposto prevalentemente a nord vista panoramica | 0,96 |
| riscaldamento | 1 – 1,05 | centralizzato | 1 |
| prestazioni energetiche | 0,95 – 1,05 | G | 0,95 |
| piano | 0,7 - 1 | Nono: ascensore con due cabine | 1 |
| stato locativo | 0,8 – 1 | libero | 1 |
| | | | |
| | | **Coefficiente di merito globale** (prodotto tra i vari coefficienti) | **0,79** |

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 1400 €/mq. x 0,79 = **1.106 €/mq.**



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible] Serial#: [illegible]

**4.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta**

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **173 mq.**, risulta essere:

**1106 €/mq. x 173 mq. = 191.338 €**

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali 1000 euro

edilizie 10.993,40 euro

**191.338 – 11.993,40 = 179.344,6 €**

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

**179.344,6 € x 0,90 = 161.410,14 €**

che sarà arrotondato a **161.000 €**

*LOTTO UNO*

***Appartamento in Genova, Via Molteni n.1, posto al piano nono, distinto con l'interno 51, della consistenza di 8,5 vani catastali, composto da un ingresso, un soggiorno, tre camere, un bagno, una cucina, due corridoi, un terrazzo e due balconi avente superficie lorda complessiva di 173 mq.***

**Valore base d'asta: euro 161.000 €**

**(euro centosessantunomila)**



Firmato Da: [illegible]

## 5. Lotto n°2: box n°24 sito nell'autorimessa di via Dondero 12r. – Genova

### 5.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

#### 5.1.1. Identificazione del bene

Box n°24 situato in autorimessa localizzata nel primo piano sottostrada del complesso immobiliare, delimitato da un unico porticato, costituito da due fabbricati, aventi indirizzi uno via Federico Avio,1 e via Stefano Dondero, 2 l'altro via Federico Avio, 3 e via Stefano Dondero 4.

L'accesso all'autorimessa avviene dalla rampa di via Dondero 12r.

Il box ha una ha una superficie commerciale di 30 mq. (allegato 15_planimetria come da restituzione grafica rilievo).

#### 5.1.2. Confini

Il box confina:

- a nord con il box n°25
- ad est con i locali condominiali del condominio di di via Dondero 4
- a sud con il box n°23
- ad ovest con il corridoio di manovra

Identificazione del box N°24 nella planimetria dell'autorimessa (allegato 16_ progetto Dondero)

### 5.1.3. Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova
Sezione Urbana SAM
foglio 44
particella 812
subalterno 92
zona censuaria 3
categoria C6
classe 5
consistenza 30 mq.
superficie catastale 31 mq.
rendita catastale €. 359,45

### 5.1.3.1 Conformità catastale

Dalla Visura Storica per Immobile (allegato 17) si rileva che l'immobile risulta ancora intestato alla s.r.l., il precedente proprietario. Al fine di regolarizzare la situazione dovrà essere presentata una Domanda di Voltura all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova chiedendo che vengano inserite le variazione con riferimento ai documenti indicati (allegato 18_atto di provenienza Dondero).

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 19) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente alla mancanza del pilastro sporgente sul muro in comunione con il box n°25, che è stato inglobato nel muro.

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

### 5.1.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi

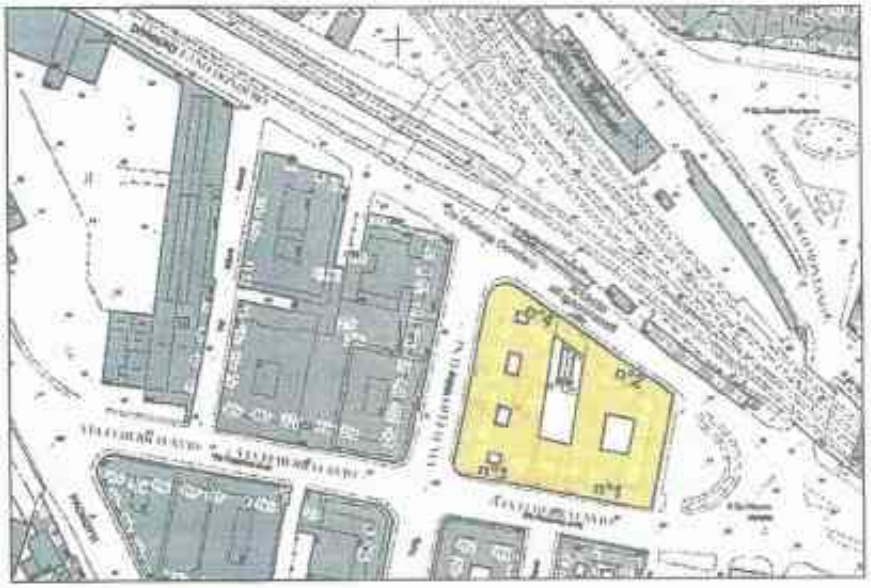
La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile mantenendola stessa destinazione d'uso, trattandosi di un box avendo un'unica possibilità di accesso.



Firmato Da: [illegible]

## 5.2. Descrizione sommaria del bene

### 5.2.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato



Il gruppo di fabbricati nel cui fondi si trova l'autorimessa del civico 12r, si trova a Sampierdarena, quartiere situato nell'immediato ponente della Città di Genova, facente parte del Municipio II Centro Ovest del Comune, è delimitato da via Molteni, via Dondero, via Avio e piazza Vittorio Veneto nelle immediate vicinanze di uno degli ingressi della stazione ferroviaria di Sampierdarena.

I fabbricati sono stati costruiti tra il 1934 e 1937.

### 5.2.2. Caratteristiche della zona

La zona in cui è inserito il fabbricato è centrale rispetto alla delegazione, la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, caratterizzata da numerosi servizi, tra cui asili nido, scuole elementari, medie inferiori e superiori, ricca di esercizi commerciali, supermercati e l'adiacente centro polifunzionale della Fiumara ove coesistono cinema, palazzetto dello sport, palestre, ambulatori medici ASL, un centro commerciale, edifici residenziali e direzionali ed un parco urbano. Sampiedarena, un tempo località di villeggiatura testimoniata dal sistema di ville cinquecentesche ortogonali alla linea di costa, un esempio è la villa Scassi ex Imperiale, attualmente sede del terzo Ospedale della città di Genova, già dalla fine dell'Ottocento era il nucleo principale dell'attività industriale del nord Italia, intorno ad essa si era sviluppato un florido indotto economico, di cui sono testimonianza le abitazioni signorili delle vie centrali. A causa della

crisi produttiva culminata con il blocco del nucleare furono dismesse le industrie Ansaldo, localizzate nell'area della Fiumara, su cui venne avviato un programma di riqualificazione urbana (PRU) che portò alle attuali destinazioni d'uso. Negli ultimi decenni è avvenuto un progressivo degrado e peggioramento della qualità urbana di Sampierdarena per l'elevata presenza di immigrati extracomunitari, problemi di ordine pubblico e degrado dello spazio pubblico che ha avuto origine con la crisi dell'apparato produttivo e di quello commerciale, in particolare della piccola distribuzione, che avevano determinato l'espulsione della popolazione che viveva in quelle aree verso le zone limitrofe.

**5.2.3. Parcheggio**

La disponibilità di parcheggio pubblico è assai limitata, anche per la densità abitativa della zona. Nella via Molteni sono presenti aree di parcheggio libere (striscie bianche) e parcheggi a pagamento (striscie azzurre).

**5.2.4. Collegamenti pubblici**

Il box ha buone possibilità per essere utilizzato come nodo di interscambio essendo situate nelle vie limitrofe, a circa 50 metri, le fermate del trasporto pubblico AMT in direzione levante verso il centro di Genova, verso ponente e verso la Val Polcevera.

La stazione ferroviaria Genova Sampierdarena si trova a circa 50 metri.

Il casello Genova – Ovest dell'autostrada si trova a circa 1,5 chilometri

**5.2.5. Descrizione dell'immobile**

Il box contraddistinto dal numero 24 si trova all'interno dell'autorimessa, numero civico 12 rosso di via Dondero, situata nel piano interrato, dei tre fabbricati che compongono l'isolato. L'isolato è delimitato da via Stefano Dondero a nord, da via Tullio Molteni ad ovest, da via Federico Avio a sud e piazza Vittorio veneto ad est e l'autorimessa occupa parzialmente (16_progetto Dondero).

L'accesso all'autorimessa è situato attraverso un fornice carrabile nel porticato pedonale che circonda l'isolato, che immette alla rampa, ortogonale alla via, che scende al piano interrato.

L'ingresso è carrabile attraverso una porta telecomandata oppure pedonale attraverso una porta a battente, una adiacente all'altra.

L'autorimessa è costituita da 16 box singoli (per un'auto) e 14 box doppi (per due auto), distribuiti lungo i corridoi di manovra, la cui distribuzione e dimensione è organizata sulla griglia dei pilastri in cemento armato strutturale del fabbricato.

I box sono delimitati da blocchi prefabbricati in laterocemento in alcune parti lasciati a vista in altri intonacati, ed hanno accesso da porte in alluminio basculanti, provviste di griglie di aereazione.



Firmato Da: [illegible]

L'autorimessa è provvista di pompa di sollevamento per l'acqua e di una scala in ferro per l'uscita di sicurezza e tutte le disposizioni ai sensi della normativa anti-incendio.

Il box numero 24 è doppio, cioè può contenere due autovetture, situate una dietro all'altra. Le sue dimensioni utili sono 8,19 metri in lunghezza e 3,16 metri in profondità; l'altezza utile interna è di 4 metri che si riduce nella parte centrale, perchè in corrispondenza del pilastro è attraversato dal trave e da due tubi coibentati provenienti dalla centrale termica di uno dei condomini adiacenti, determinando un'altezza utile in quell punto di circa 3,30 metri.

La parete nord come quella di fondo ad ovest sono intonacate, mentre la parete sud ha i blocchetti in laterocemento a vista. Il pavimento è a getto di calcestruzzo di tipo industriale con finitura elicoterata.

Nel complesso sia il box sia l'autorimessa si presentano in condizioni di scarsa manutenzione e basso livello di finitura.

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato 20_documentazione fotografica Dondero, per una visione completa della documentazione.

Foto A

Foto B

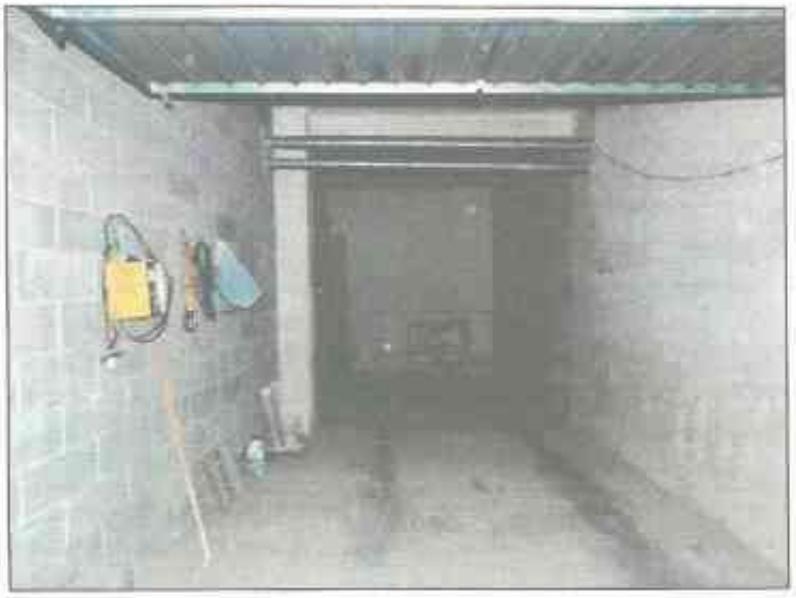


Foto 5

Foto 4

Foto 3

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 5.3. Proprietà del bene

### 5.3.1. Proprietà attuale del bene

Attuale proprietario dell'immobile oggetto di stima è il signor:

proprietario per il 100%

per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(allegati 17_visure storica catastale Dondero e 07_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale)

Il bene è pervenuto all'attuale proprietario attraverso:

Atto di Vendita soggetta ad IVA, Notaio il 02/07/1991 Repertorio 15743 trascritto il 26/07/1991 ai numeri 18707/12778 (allegato 18_Atto provenienza Dondero).

### 5.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Negli ultimi venti anni il bene è sempre stato di proprietà degli attuali proprietari che lo avevano acquistato da scritta alla Cancelleria del Tribunale di Milano al reg.soc. 146595, fascicolo 3833/45 C.F.: 03583370154.

aveva acquisito l'intera autorimessa con Atto rogito Notaio il 7 luglio 1959 Rep. 12593 registrato a Genova il 24 luglio01959 al numero 2109 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Genova il 16 luglio 1959 al repertorio 10714 volume 4235.

si era fusa nell'

s.r.l. con Atto rogito Notaio del 29 luglio 1977 al n°13510 serie J, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 27 agosto 1977, al n°12165 casella 15457.

ha assunto la denominazione

con Arro rogito Notaio del 30 luglio 1977 Rep. N. 159450 Racc.33856 registrato a Milano il 2 agosto 1977 al n°13002 serie J, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 21 settembre 1977 al n°13149 casella16659.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



### 5.4. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà di

Alla data del sopralluogo, 09/09/2016, l'immobile risultava non occupato.

### 5.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

#### 5.5. 1. Oneri condominiali

L'Amministratore del Condominio Comunione Boxes via Dondero 12r. e del Condominio via Dondero 4, ha fornito le seguenti informazioni:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile, estrapolato dal preventivo dell'esercizio 2014/2015 è di € 230 per via Dondero 12r, mentre per via Dondero 4 c'è stato lo storno di un fondo cassa e quindi la posizione contabile risulta a credito;
- il pagamento delle spese di amministrazione per i due condomini afferenti al box 24 risulta regolare;
- non risultano spese straordinarie deliberate

#### 5.5. 2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Via Dondero 12r. non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

#### 5.5. 3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

#### 5.5. 5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuna

#### 5.5. 6. Altre limitazioni d'uso

Nessuna

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 5.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

### 5.6. 1. Iscrizioni ipotecarie

Nessuna.

### 5.6. 2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n°2598/1918 del 02/02/2018 nascente da pignoramento n°13104/2018 del 07/01/2018 – Ufficiale Giudiziario di Genova

A favore di [illegible] con sede a [illegible]

Contro [illegible] nato a [illegible]

proprietario della quota della quota del 100% (allegato 07_certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale).

## 5.7. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

### 5.7.1. Regolarità edilizia

Le opere relative alla costruzione dei fabbricati che hanno in comune il piano interrato, dove è localizzata l'autorimessa, in cui è situato il box in oggetto, sono iniziati in data anteriore al 1942. I fabbricati sono stati dichiarati agibili con provvedimenti n°509 in data 25/05/1936 e n°1501 e 1502 in data 19 ottobre 1939 (allegato 21_decreti agibilità Dondero). I lavori relativi al frazionamento di autorimessa in boxes sono stati autorizzati con concessione governativa n°741 del 28 settembre 1955 e con successiva concessione di variante n°855 del 30 ottobre 1959 del Comune di Genova (allegato 22_concessione edilizia e variante).

L'immobile presenta una piccola difformità rispetto al progetto di frazionamento in relazione alla mancanza del pilastro in aggetto dal muro in comunione con il box n°25, che è stato inglobato nel muro stesso.

#### 4.7.1.1. Regolarizzazione della difformità edilizia

Ai sensi del combinato disposto dagli articoli 46 comma 5 del DPR380/2001 e 40 comma 6 della L.47/85 *"nelle vendite esecutive immobiliari, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria che deve avvenire entro i centoventi giorni dalla data della notificazione del decreto di trasferimento"*.

Ai sensi dell'art. 36 del DPR380/2001 il proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in

sanatoria se l'intervento era conforme alla disciplina edilizia ed urbanistica al momento della realizzazione.
La descritta difformità deve essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi ai sensi della L.R. 16/2008.

Per le **opere interne** ai sensi dell'art.22 della LR 16/2008 eseguite prima del 1 gennaio 2005 la sanzione è di 172,15 euro
Onorari professionali per redazione pratica 500 euro
diritti di presentazione /segreteria 54,40 euro
Il costo totale della sanatoria è previsto di **726,55**

### 5.7.2. Indagine urbanistica

L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37 (allegato 12_tav37PUC).

## 5.8. Attestato di Prestazione Energetica

In ottemperanza alla legge regionale n°22/2007 e successive modifiche ed integrazioni, l'immobile trattato non necessita di "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) nei casi di compravendita e locazione.

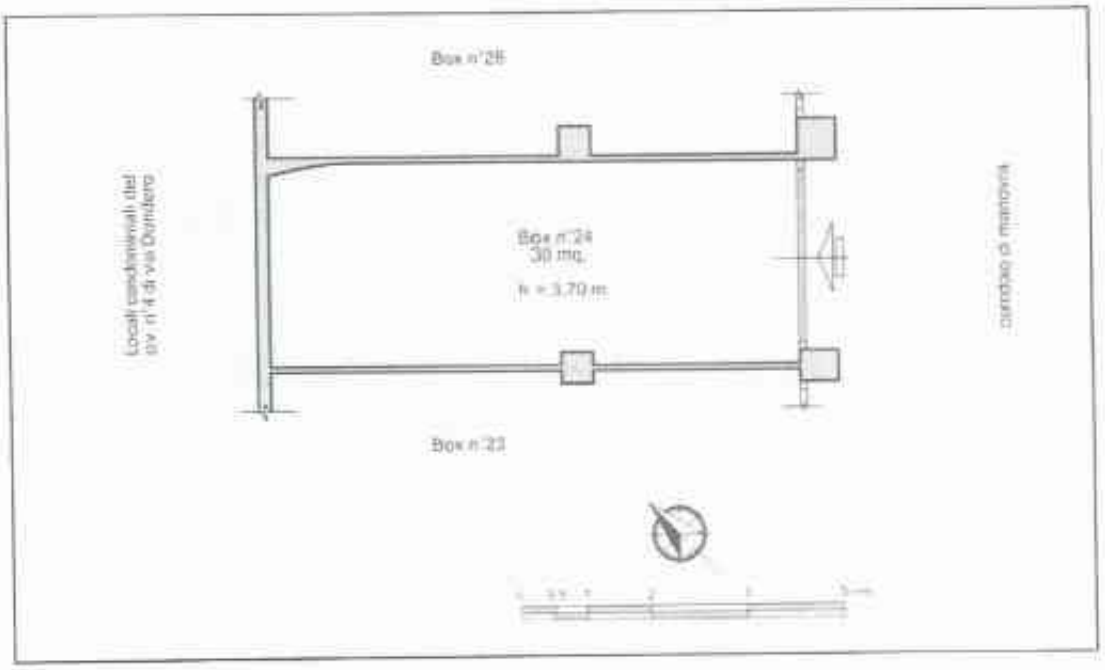
## 5.9. Divisibilità del bene

La suddivisione in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, per la natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso dell'immobile, che è costituito da un unico box in autorimessa.

## 5.10. Determinazione del valore di mercato

### 5.10.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile computata al 100% alla superficie dei muri in comunione con altri immobili adiacenti computata al 50%;




| | superficie | percentuale | superficie ponderata |
|---|---|---|---|
| superficie netta calpestabile | 25,68 mq. | 100% | 25,68 mq. |
| muri in comunione | 8,33 mq. | 50% | 4,16 mq. |
| | | Totale superficie commerciale | 29,84 mq. |
| | | **superficie commerciale** (arrotondata) | **30,00 mq.** |

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



### 5.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a 30 mq..

#### 5.10.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2016.

La tabella O.M.I. nella Zona Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano) del Comune di Genova, Codice di zona: C22, Microzona catastale: 37, riporta valori di mercato per box compresi da un minimo di **1900 €/mq.** ad un massimo di **2700 €/mq.** (allegato 14_valori OMI Molteni e Dondero).

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it con quotazioni aggiornate a settembre 2016, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

| Agenzie di quotazione immobiliare | Quotazioni al mq. | Quotazione media ponderata |
|---|---|---|
| Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2015) | Zona Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano)<br>Codice di zona: C22<br>Microzona catastale: 37<br>Box, da un min. di **1900 €/mq.** ad un max di **2700 €/mq.** | **2300 €/mq.** |
| "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015) | Valuta un box di superficie 15 mq. da 35.000 a 46.000 euro, che corrisponde teoricamente a **2333 €/mq. a 3000 €/mq.** | **2600 €/mq.** |
| Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2016) | Zona Semicentrale/Cantore TUA.A (V.N.D'Aste – V.Balbi Piovera – Villa Scassi – Piazza Montano)<br>Box in ubicazione 2 fascia (minor pregio) **1634 €/mq.**<br>Box in fascia media **1965 €/mq.** | **1800 €/mq.** |

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti delle agenzie di mediazione immobiliare, ed offerte di vendita nella zona e nella stessa autorimessa è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1600 €.**

### 5.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **30 mq.**, risulta essere:

**1600 €/mq. x 30 mq. = 48.000 €**

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

| | |
|---|---|
| catastali | 600 € |
| edilizie | 726,55 € |
| totale | **1326,55 €** |

48.000 – 1326,55 = **46.673,45 €**



Firmato Da: [illegible]

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

46.673,45 € x 0,90 = **42006,105 €**

che sarà arrotondato a **42.000 €**

*LOTTO DUE*

***Box in autorimessa in Genova, Via Dondero n.12r.,***
***posto al primo piano interrrato, distinto con il numero 24,***
***avente superficie lorda complessiva di 30 mq.***

**Valore base d'asta: euro 42.000 €**
**(euro quarantaduemila)**



Firmato Da: [illegible]

## 6. Lotto n°3: appartamento sito in via Bartolomeo Parodi 16/12 - Ceranesi (Genova)

### 6.1. Identificazione del bene, confini e dati catastali

#### 6.1.1. Identificazione del bene

L'appartamento situato nel Comune di Ceranesi, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civ.16 di via Bartolomeo Parodi, distinto con l'interno 12, situato al terzo piano composto da un ingresso, due camere, una cucina, un bagno; il tutto ha una ha una superficie commerciale di 61 mq. (allegato 23_planimetria Ceranesi come da restituzione grafica del rilievo)

#### 6.1.2. Confini

L'appartamento confina:

- a nord-est con la scala condominiale;
- a nord-ovest con il piazzale di distacco dal civico n°18;
- a sud-est con l'appartamento interno 11;
- a sud-ovest con via Bartolomeo Parodi

#### 6.1.3. Dati catastali

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova
Sezione Urbana ===
foglio 20
particella 151
subalterno 18
zona censuaria =
categoria A/4
classe 2
consistenza 3,5 vani
superficie catastale 66 mq.
(totale escluse aree scoperte: 66 mq.)
rendita catastale €. 198,84

##### 6.1.3.1 Conformità catastale

Dalla Visura Storica per Immobile (allegato 24), dalla planimetria catastale e dall'atto di provenienza, si rileva che il fabbricato risulta identificato con il numero civico 5 mentre il numero



Firmato Da:

identificativo del fabbricato in Ceranesi corrisponde al civico numero 16. Al fine di regolarizzare la situazione dovrà essere presentata una Domanda di Voltura all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova chiedendo che venga inserita la variazione con riferimento alla certificazione prodotta dal Comune di Ceranesi (allegato 25).

Rispetto alla planimetria catastale (allegato 26) lo stato di fatto risulta non conforme relativamente ad alcune variazioni interne (pilastri mancanti, muro separatore nel bagno ...).

Le difformità catastali sono sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale con costi e sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro

### 6.1.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.



Firmato Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 6.2. Descrizione sommaria del bene

### 6.2.1. Ubicazione e caratteristiche del Fabbricato

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Ceranesi, che fa parte della Città Metropolitana di Genova nell'Alta Val Polcevera.

La costruzione del fabbricato risale ai primi anni del Novecento: dell'originario progetto non ne sono state rinvenute traccia in quanto non era obbligatoria la conservazione prima del 1942.
Ha una struttura mista di muratura di pietrame e cemento armato, le cui fondazioni del lato nord-est insistono sull'argine del torrente Verde, mentre il fronte principale si affaccia su via Bartolomeo Parodi. Esso si sviluppa complessivamente su tre piani oltre al piano terra.
L'immobile in esame fa parte dell'intervento di sopraelevazione di un piano del preesistente fabbricato, datato 1952, di cui è stato reperito nell'Archivio di edilizia Privata del Comune di Ceranesi solo il decreto di agibilità (allegato 27).
Sono visibili sui prospetti le integrazioni che si sono susseguite nel tempo quali il bagni in aggetto rispetto al filo facciata e il marcapiano che evidenzia il terzo piano. La copertura del fabbricato è un tetto a falde in aggetto di circa 50 centimetri rispetto al filo della facciata. Il sottotetto, che contiene i serbatoi dell'acqua dei rispettivi immobili è accessibile attraverso una botola situata sul soffitto del pianerottolo del terzo piano di fronte all'accesso dell'immobile in esame.
L'accesso al fabbricato è sul lato nord-ovest attraverso una scala esterna coperta da una loggia inscritta nel perimetro dell'edificio, che conduce al portoncino in alluminio anodizzato che si apre sul vano scale. Le scale si articolano in tre rampe con gradini in marmo carrara grigio, le

pavimentazioni dei pianerottoli sono in piastrelle rettangolari posate a lisca di pesce e il corrimano è in ferro battuto verniciato in verde.La manutenzione degli spazi condominiali è buona.

### 6.2.2. Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova nella frazione di Santa Marta del Comune di Ceranesi, ai confini con la delegazione di Pontedecimo del Comune di Genova e con il Comune di Campomorone, al cui centro urbano è collegato attraverso un ponte pedonale che attraversa il torrente Verde. Il fabbricato si trova nella zona industriale, in prevalente dismissione, vicino alla sede del Comune, ed è delimitato dall'argine occidentale del torrente Verde affluente del Polcevera e via Bartolomeo Parodi, la strada Provinciale 4, che attraversa il Comune di Ceranesi e si sviluppa fino al crinale spartiacque che divide la Liguria dal Piemonte.

Sono presenti nelle immediate vicinanze del fabbricato vari servizi, una banca, un supermercato discount IN's situato in un capannone dismesso, un distributore di benzina, nonché i vicini servizi presenti nell'adiacente centro di Campomorone; a monte degli edifici industriali si trova un versante boscato visibile dalle finestre dell'immobile.

### 6.2.3. Parcheggio

Disponibilità di parcheggio nelle are limitrofe al fabbricato.

### 6.2.4. Collegamenti pubblici

Un servizio di corriere delle Autolinee Liguri collegano la zona alla fermata del servizio pubblico urbano della città di Genova, alla stazione di Pontedecimo; le stazioni ferroviarie più vicine sono Genova Bolzaneto e Genova Pontedecimo distanti circa cinque chilometri; Ceranesi è



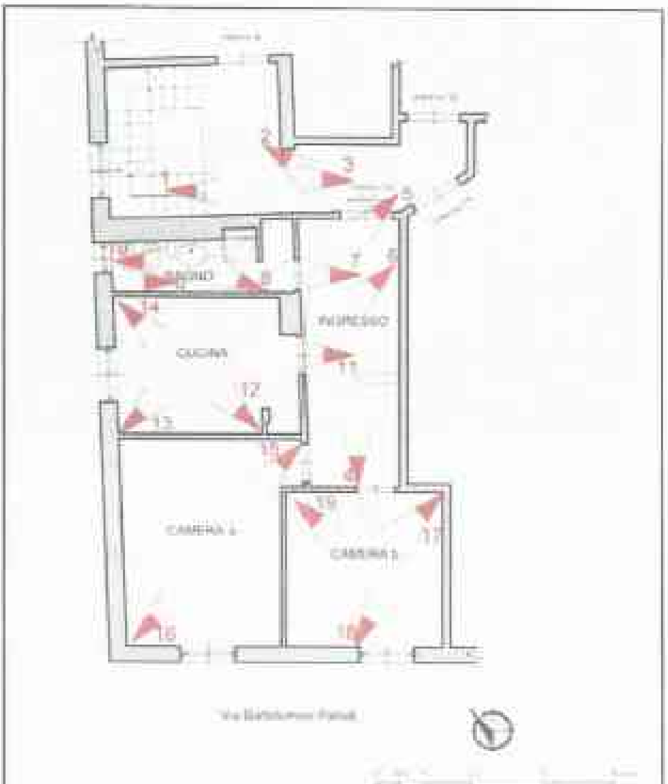
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: [illegible]

raggiungibile in auto attraverso la strada provinciale 4 dei Piani di Praglia che collega Genova con Alessandria. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'autostrada A7.

### 6.2.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova al terzo ed ultimo piano del fabbricato ed è composto da un ingresso, due camere, una cucina ed un bagno. L'ingresso e le camere hanno una altezza di circa 2,70 metri, mentre la cucina e il bagno hanno una controsoffittatura ad altezza di 2,58 metri, la cucina in perline di legno e il bagno in cartongesso. Sopra alla porta di accesso al bagno per una ampiezza di circa 80 centimetri si trova un piccolo soppalco ad altezza 2,11 dove è allocato un serbatoio per l'acqua.

I locali sono luminosi circostante grazie alla posizione sopraelevata al terzo piano, e la visuale è aperta verso le colline boscate dei versanti.




Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato 28 per una visione completa della documentazione.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016

Foto 13 - cucina

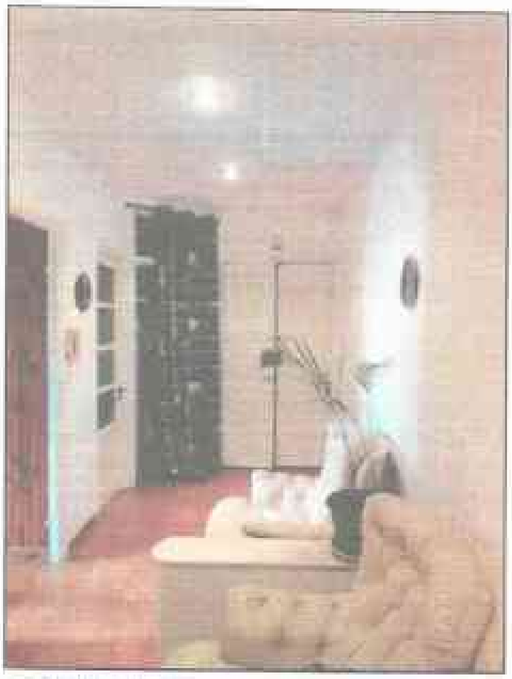


Foto 4 - ingresso

Foto 15 – camera a

Foto 19 – camera b

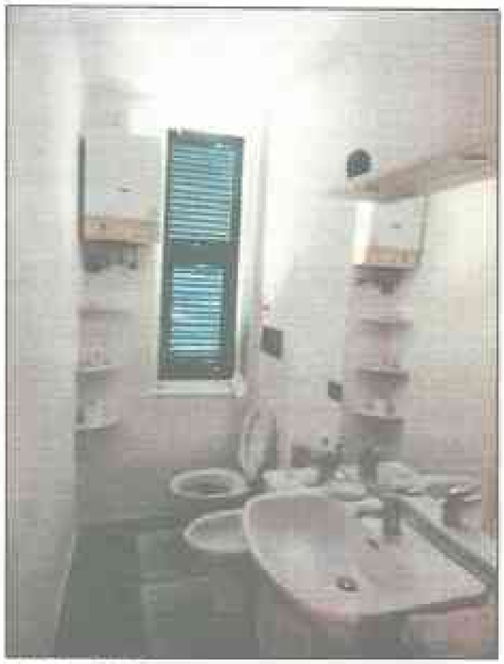


Foto 8 - bagno

### 6.2.5.1. Finiture

| Caratteristiche strutturali edilizie e costruttive del fabbricato | |
|---|---|
| Strutture verticali | Originariamente primi due piani in muratura di pietrame, su cui è stata effettuata la sopraelevazione del terzo piano con struttura in cemento armato |
| Solai | Misto con travetti prefabbricati in laterizio e completamento in opera |
| Pareti esterne | Muratura in leterizio rivestita con intonaco di cemento |
| Portone di ingresso | Alluminio con tamponamenti in vetro |

| Componenti edilizie e costruttive dell'immobile | |
|---|---|
| Infissi esterni | Persiane alla genovese in legno verniciate in colore verde. Tre elementi a doppia anta ed uno ad anta singola. |
| Finestre | Struttura in legno verniciato colore bianco a vetro singolo. Tre elementi a doppia anta ed uno ad anta singola. |
| Porta di accesso | In legno tamburato verniciato esternamente colore marrone, internamente colore bianco |
| Porte interne | Struttura in legno con tamponamenti in vetro satinato. Tre elementi, mentre la cucina ne è sprovvista. |
| Pavimentazione | Piastrelle in ceramica con colorazione diversa nelle varie stanze, di dimensioni circa 30x30. |
| Pareti interne | Intonacate e tinteggiate in colore bianco nell'ingresso, camera a, camera b e bagno;<br>rivestite con perline in legno color teak, in cucina |
| Soffitti | Intonacati e tinteggiati in colore bianco nell'ingresso, camera a, camera b e bagno;<br>rivestito con perline in legno color teak, in cucina |
| Bagno | Dotato di lavabo, w.c., bidet e doccia. Comprende lo spazio per alloggiare una lavatrice. Sopra alla porta di accesso un soppalco per serbatoio d'acqua aggiuntivo. |

| Impianti | |
|---|---|
| Idrico | Serbatoio autonomo con contatore collegato alla rete situato nel sottotetto del fabbricato. |
| Gas | Contatore interno situato nel sottofinestra della cucina |
| Elettrico | in sottotraccia a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV; tensione a 220V e dispositivo salvavita |
| Termico | Assenza di impianto di riscaldamento. Rilevata la presenza di tubo di scarico di una preesistente calderina, che era situata nell'ingresso. Presenza di radiatori elettrici nelle camere. |
| Acqua calda sanitaria | Calderina a gas metano Sylber Devyl FF |



Firmato Da: [illegible]

## 6.3. Proprietà del bene

### 6.3.1. Proprietà attuale del bene

Attuali proprietari dell'immobile oggetto di stima sono i signori:

proprietario per il 50%

proprietario per il 25%

proprietario per il 25%

per la complessiva piena proprietà dell'immobile

(allegati 24_visura storica immobile e 07_certificato ipotecario)

### 6.3.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

L'immobile di nuova costruzione era stato acquistato da nato a Alice Bel Colle il 17/01/1912, con Atto rogito Notaro i del 26 maggio 1952 n°5716 fascicolo 2901 del Signor , fu nato ad capomastro, che lo aveva ricavato, insieme agli altri tre che compongono il piano della sopraelevazione della preesistente casa (allegato 29_atto di provenienza Ceranesi).

L'immobile era pervenuto alla moglie e ai figli per i .a. successione in morte di titolare della piena proprietà, e deceduto il (Uff. Reg. Genova, den.1 vol.3957) trascritta il 20/01/1981 ai nn.1765/1316 (indicato erroneamente in Genova).

Alla morte di in data (Uff. Reg. Genova den.49 vol.31), titolare della quota di 1/3, la sua parte dell'immobile era pervenuto per successione a n a trascritta il 13/12/2001 ai nn.30807/24504.

Alla morte di in data 10/05/2013 (Uff. Reg. Genova den.1422 vol.9990), titolare della quota di 1/3, la sua parte di immobile era pervenuta per successione a

trascritta il ai nn.12387.1/2014.

Isl. n. 1 dep. 30/11/2016



## 6.4. Stato di possesso del bene

### 6.4.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Servizio Demografico del Comune di Ceranesi è risultato che l'immobile risulta vuoto (allegato 30)

## 6.5. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

### 6.5.1. Oneri condominiali

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio via Bartolomeo Parodi 16, Sig. si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione dell'immobile, è di circa € 500, con variazione relativa al consumo di acqua;
- le spese straordinarie già deliberate, sono relative all'intervento su prospetti e facciata per rimozione e rifacimento dell'intonaco per l'importo di 13.500,00 euro + IVA a cui saranno sommate le spese per il geometra per la redazione della pratica e quella per la Città Metropolitana (ex Provincia) di Genova per l'occupazione dell'alveo del torrente Polcevera su cui si trovano le fondazioni del fabbricato, il tutto da suddividere per i millesimi di proprietà.

L'immobile in oggetto è costituito da 46,76 millesimi, quindi le spese straordinarie a carico dell'immobile ammontano a circa € 600.

- Il pagamento delle spese condominiali risulta regolare, pertanto non risultano spese non pagate.

### 6.5.2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Via Bartolomeo Parodi 16 non risulta tra i beni architettonici vincolati dalla competente Soprintendenza.

### 6.5.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

### 6.5.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuna

### 6.5.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

6.5.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

## 6.6. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

6.6.1. Iscrizioni ipotecarie

Nessuna.

E' stata effettuata una ispezione ipotecaria anche sui comproprietari

che ha dato esito negativo (allegato 34_Ispezione ipotecaria comproprietari)

6.6. 2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione n°2598/1918 del 02/02/2016 nascente da pignoramento n°13104/2016 del 07/01/2016 – Ufficiale Giudiziario di Genova

A favore di S.P.A. con sede a C.F.

Contro nato a il , C.F. , proprietario della quota della quota del 50% (allegato 07_Certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale).

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



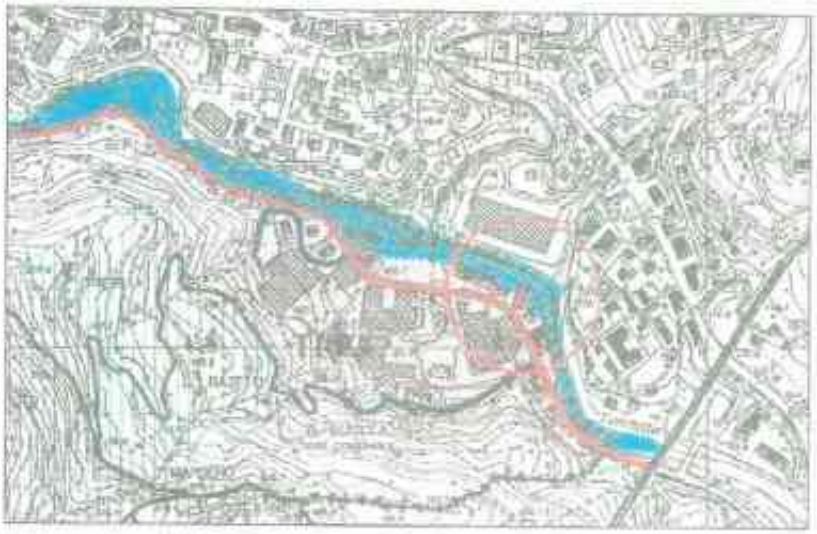
## 6.7.Regolarità edilizia e urbanistica del bene

### 6.7.1. Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Ceranesi non ha consentito di visionare il progetto del fabbricato di via Bartolomeo Perodi 18, che per la sua datazione antecedente al 1942 (anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42), non è disponibile negli archivi.

E' stato reperito il decreto di agibilità (allegato 27) del 24 maggio 1952, a nome del [illegible] capomastro che aveva sopraelevato il preesistente edificio di un piano (il terzo) ricavando quattro appartamenti, di cui aveva venduto i due immobili agli interni 11 e 12 al signor Riccabone Pietro.

### 6.7.2. Indagine urbanistica



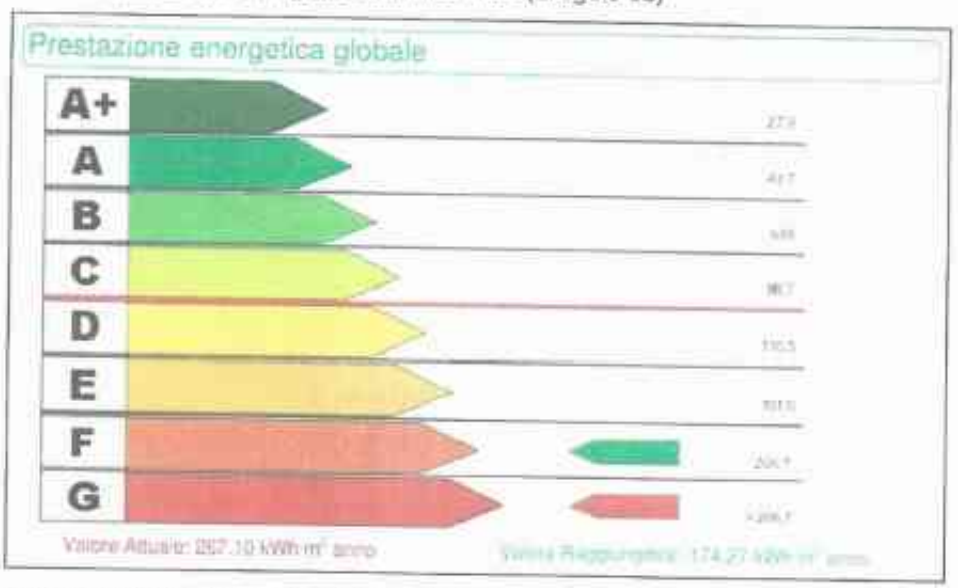
L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) di Ceranesi, adottato con delibera C.C. n°16 del 25/07/2001 nel distretto di trasformazione TRZ 1 – DTE 1, tav. 3.1 (allegato 31_tav3.1.PUC Ceranesi)

Gli obiettivi della trasformazione riguardano il recupero della qualità urbana dell'area attualmente interessata da pluralità di funzioni e modelli edificatori disorganici. Riduzione della conflittualità tra funzioni produttive e sistema urbano, con recupero di spazi collettivi con funzioni di interesse comune di tipo primario e di scala comunale. Miglioramento dei caratteri compositivi dell'impianto

attraverso la maggiorazione della funzione residenziale e/o commerciale e conseguente riduzione delle superfici destinate a funzioni produttive.

### 6.8. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di certificazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritta nell'Elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562. (allegato 32)




Tale attestato, identificato con il n.50897, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl (indice di energia primaria globale) pari a 267,10 kWh/mq. anno.

Il valore raggiungibile a 174,27 kWh/mq. anno è stato calcolato a seguito di simulazione di intervento sull'impianto consistente nella installazione di una caldaia a condensazione che porta ad una classificazione in classe F.

### 6.9. Divisibilità del bene

La suddivisione dell'immobile in lotti autonomi richiesta dal quesito non è possibile, trattandosi di un appartamento avente un solo bagno ed una sola cucina.

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



## 6.10. Determinazione del valore di mercato

### 6.10.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, mentre i muri in comunione con altri immobili adiacenti sono computati al 50%.

Firmato Da: [illegible]

| Destinazione d'uso | Area (metri quadrati) |
|---|---|
| INGRESSO | 11,13 mq. |
| BAGNO | 4,56 mq. |
| CUCINA | 10,72 mq. |
| CAMERA a | 14,76 mq. |
| CAMERA b | 10,39 mq. |
| **Totale Superficie calpestabile** | **51,56 mq.** |

| | superficie | percentuale | superficie ponderata |
|---|---|---|---|
| superficie netta calpestabile | 51,56 mq. | 100% | 51,56 mq. |
| muri interni | 2,23 mq. | 100% | 2,23 mq. |
| muri perimetrali (spessore 0,46 m.) | 5,91 mq. | 100% | 5,91 mq. |
| muri in comunione | 3,40 mq. | 50% | 1,70 mq. |
| | | **superficie commerciale** | **61,40 mq.** |

**La superficie commerciale** di 61,40 mq. è arrotondata a **61 mq.**

### 6.10.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, come in precedenza riferita, pari a 61 metri quadrati.

#### 6.10.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2016.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioé come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni di tipo economico della tabella O.M.I. che riporta nel Comune di Ceranesi, nella zona B1 Centrale/CENTRALE (FRAZIONI GAIAZZA-PONTASSO-S.PIETRO), Microzona 1, valori da un minimo di **820 €/mq.** ad un massimo di **1200 €/mq.** (allegato 33).

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | min | max | |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |
| [illegible] | NORMALE | [illegible] | [illegible] | L | [illegible] | [illegible] | L |

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta quotazioni 2014 – 2015, e il Borsino immobiliare.it con quotazioni aggiornate a settembre 2016, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

| Agenzie di quotazione immobiliare | Quotazioni al mq. | Quotazione media ponderata |
|---|---|---|
| Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al I° semestre 2016) | Comune di Ceranesi, nella zona B1 Centrale/CENTRALE (FRAZIONI GAIAZZA-PONTASSO-S.PIETRO). Abitazioni di tipo economico, da un min. di 820 €/mq. ad un max di 1200 €/mq. | **1100 €/mq.** |
| "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015) | Ceranesi: da ristrutturare da 400 a 1000 euro ristrutturato/nuovo da un min. di 1430 €/mq. ad un max di 2000 €/mq. | **1430 €/mq.** |
| Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2016) | Zona Centrale (Frazioni Gaiazza-Pontasso-S.Pietro). Abitazioni 2 fascia (minor pregio) **934 €/mq.** Abitazioni fascia media **1323 €/mq.** | **1200 €/mq.** |



Firmato Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1200 €.**

### 6.10.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1200 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

| caratteristica | Intervallo dei coefficienti | variabile | coefficienti di differenziazione |
|---|---|---|---|
| localizzazione dell'edificio e qualità urbana | 0,9 – 1,05 | Situato lungo la strada carrabile, in zona industriale in previsione di trasformazione. | 1 |
| parcheggio | 0,95 – 1,05 | disponibilità nelle zone limitrofe all'edificio. | 1,05 |
| Edificio vetustità e conservazione | 0,8 – 1,1 | Ante 1942, in buono stato di conservazione | 0,95 |
| stato di conservazione immobile | 0,95 – 1,05 | buono | 1 |
| luminosità | 0,9 – 1,05 | Piano alto, luminoso | 1,05 |
| esposizione e vista | 0,9 – 1,05 | Esposto a nord-ovest e sud-ovest | 1 |
| riscaldamento | 0,95 – 1,05 | Non presente | 0,95 |
| prestazioni energetiche | 0,95 – 1,05 | G | 0,95 |
| piano | 0,7 - 1 | 3° - senza ascensore | 0,86 |
| stato locativo | 0,8 – 1 | libero | 1 |
| | | **Coefficiente di differenziazione** (prodotto tra i vari coefficienti) | **0,83** |

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 1200 €/mq. x 0,83 = **996 €/mq.**

### 6.10.3. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **61,4 mq.**, risulta essere:

996 €/mq. x 61,4 mq. = 61.154,4 €

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente:

catastali 600 €



Firmato Da: [illegible]

61.154,4 € - 600 € = 60554,4 €

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

**60.554,4 € x 0,90 = 54.498,96 €**

che sarà arrotondato a **€ 54.000**

*LOTTO TRE*

***Appartamento in Genova, Via Bartolomeo Parodi n.16,***
***posto al piano terzo, distinto con l'interno 12,***
***della consistenza di 3,5 vani catastali, composto da***
***un ingresso, due camere, un bagno e una cucina***
***avente superficie lorda complessiva di 61 mq.***

***Valore base d'asta: euro 54.000 €***
***(euro cinquantaquattromila)***



Firmato Da: [illegible]

## 7. Riepilogo: valore base d'asta dei tre lotti

*LOTTO UNO*

***Appartamento in Genova, Via Molteni n.1,***
***posto al piano nono, distinto con l'interno 51,***
***della consistenza di 8,5 vani catastali, composto da***
***un ingresso, un soggiorno, tre camere, un bagno, una cucina,***
***due corridoi, un terrazzo e due balconi***
***avente superficie lorda complessiva di 173 mq.***

**Valore base d'asta: euro 161.000 €**
**(euro centosessantunomila)**

*LOTTO DUE*

***Box in autorimessa in Genova, Via Dondero n.12r.,***
***posto al primo piano interrrato, distinto con il numero 24,***
***avente superficie lorda complessiva di 30 mq.***

**Valore base d'asta: euro 42.000 €**
**(euro quarantaduemila)**

*LOTTO TRE*

***Appartamento in Genova, Via Bartolomeo Parodi n.16,***
***posto al piano terzo, distinto con l'interno 12,***
***della consistenza di 3,5 vani catastali, composto da***
***un ingresso, due camere, un bagno e una cucina***
***avente superficie lorda complessiva di 61 mq.***

***Valore base d'asta: euro 54.000 €***
***(euro cinquantaquattromila)***

## 8. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto

### 8.1 Operazioni peritali

- 31/05/2016 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Mirko Parentini, contestuale e Decreto di Fissazione di prima udienza, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria
- 05/07/2016 – Giuramento in Cancelleria
- 06/07/2016 – Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutato ed ai comproprietari mediante lettera raccomandate A/R, e al creditore procedente, attraverso l'avvocato che lo rapprsenta via PEC
- 23/07/2016 – sopralluogo nelle aree di contesto dei tre immobili a Genova e a Ceranesi;
- 09/09/2016 – Sopralluogo negli immobili via Molteni 1/51 e via Dondero 12 r. a Genova, rilievo degli immobili e riprese fotografiche;
- 30/09/2016 – Sopralluogo nell'immobile di via Bartolomeo Parodi 16/12 a Ceranesi, rilievo dell'immobile e riprese fotografiche;
- Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici dei tre immobili;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati ei tre immobili;
- Redazione di stima immobiliare;
- Redazione di scheda sintetica del procedimento;
- Predisposizione e trasmissione elaborati alla Cancelleria del Tribunale di Genovavia PTC;
- Trasmissione copia relazione di stima via PEC ai creditori e ai debitori con posta ordinaria in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005.

### 8.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali delle planimetrie catastali dei tre immobili;
- Ricerche dei progetti di via Molteni 1/51 e di via Dondero 12 r., visura dei progetti e dei relativi decreti di agibilità e/o abitabilità dei fabbricati ed acquisizione degli stralci di interesse, presso l'Ufficio Visure del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- Ricerca del progetto di via Bartolomeo Parodi, 16/12 che non ha dato alcun esito, se non l'acquisizione del decreto di abitabilità del fabbricato, presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Ceranesi (Genova);
- Ricerca ed acquisizione degli atti notarili di compravendita dei tre immobili, presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Genova (i tre notai non esercitano più la professione);
- Ricerca di certificato di residenza relativo ad eventuali occupanti gli immobili pignorati presso



Firmato Da: [illegible] Emesso Da: [illegible]

Ist. n. 1 dep. 30/11/2016



l'Anagrafe del Comune di Genova per via Molteni 1/51 e presso l'Anagrafe del Comune di Ceranesi per via Bartolomeo Parodi 16/51;

- Ispezione ipotecaria sui comproprietari
- Ricerche per verifica di eventuali vincoli paesaggistici ed architettonici;
- Ricerche per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile;
- Ricerche di mercato per stima immobili presso Agenzia delle Entrate bollettini di informazione immobiliare ed agenzie immobiliari

## 9. Elenco degli allegati

Allegato 01_Comunicazione di inizio delle operazioni peritali
Allegato 02_Planimetria Molteni come da restituzione grafica del rilievo
Allegato 03_progetto Molteni
Allegato 04_visura storica catastale Molteni
Allegato 05_Planimetria catastale Molteni
Allegato 06_Documentazione fotografica Molteni
Allegato 07_Certificazione notarile sostitutiva di ipocatastale
Allegato 08_Atto di provenienza Molteni
Allegato 09_Dichiarazione anagrafica residenti Molteni
Allegato 10_Documenti amministrazione condominio Molteni
Allegato 11_Decreto abitabilità Molteni
Allegato 12_tav37PUC Molteni e Dondero
Allegato 13_ Attestato di Prestazione Energetica Molteni e ricevuta invio
Allegato 14_Valori OMI Molteni e Dondero
Allegato 15_Planimetria Dondero come da restituzione grafica del rilievo
Allegato 16_progetto Dondero
Allegato 17_visura storica catastale Dondero
Allegato 18_Atto di provenienza Dondero
Allegato 19_Planimetria catastale Dondero
Allegato 20_Documentazione fotografica Dondero
Allegato 21_Decreto agibilità Dondero
Allegato 22_Concessione edilizia e variante Dondero
Allegato 23_Planimetria Ceranesi come da restituzione grafica del rilievo
Allegato 24_visura storica catastale Ceranesi

Allegato 25_certificazione toponomastica Ceranesi

Allegato 26_Planimetria catastale Ceranesi

Allegato 27_Decreto agibilità Ceranesi

Allegato 28_Documentazione fotografica Ceranesi

Allegato 29_Atto di provenienza Ceranesi

Allegato 30_Dichiarazione anagrafica residenti Ceranesi

Allegato 31_tav3.1.PUC Ceranesi

Allegato 32_ Attestato di Prestazione Energetica Ceranesi e ricevuta invio

Allegato 33_Valori OMI Ceranesi

Allegato 34_ispezione ipotecaria comproprietari

Allegato 35_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

Auspicando di aver fornito risposte esaurienti, sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento od integrazione a quanto esposto.

Genova, 28 novembre 2016

Arch. Anna Sessarego