Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 140/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Avv. Stefano Bazzani

contro

Giudice Esecutore: Dott. Franco Davini

RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Ill.mo Dott. Franco Davini,

La sottoscritta dott. ing. Chiara Galuppo, con studio in Genova, Salita San Rocco 11/20, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Genova al n. 9886A ed all'Albo del Consulenti Tecnici del tribunale di Genova a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in n. **1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in Genova , via palazzo della Fortezza n. 7 , proponendo il valore a base d'asta in:

€ 117.000,00

(centodiciassettemilaeuro/00)

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO. 4
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 6
3) RISPOSTA AL QUESITO 8
Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali 8
Punto b2) – sommaria descrizione del bene 8
Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni 10
Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene 11
Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente. 11
Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. 13
Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica 13
Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica 13
Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile 13
Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c. 13
Punto a2) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto 14
4) CONCLUSIONI 18

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO.

La sottoscritta ingegnere Chiara Galuppo, codice fiscale GLPCHR80H55L872F, con studio in Genova Salita San Rocco 11/20, cap 16134, Tel 010/8986815 - mobile 399/1477178, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 9886A e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data 07/06/2017, lo scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

a) *1 - 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;*
   2 - Provveda quindi alla stima sommaria 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;
b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*
   1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
   2. *una sommaria descrizione del bene;*
   3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
   4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione , se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
   5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari dovranno essere indicati:*
      - *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato)ed altre trascrizioni;*
      - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
      - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
      - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*
   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;*
      - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

7. *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
   In caso di opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.
8. *rediga l'attestato di prestazione energetica.*

c) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*
   L'esperto dovrà:
   - *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
   - *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.*

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .

In data 29/05/2017, lo scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente ed a quella esecutata, nella quale proponeva la data del 13/06/2017, ore 10,30, per un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Genova Via Palazzo della Fortezza n. 7 , al fine di prendere visione dei luoghi, rilevare misure e scattare fotografie.

In tale data è stato quindi possibile proseguire nella rilevazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, nonchè del suo stato e della sua estensione.

L'appartamento il giorno del sopralluogo era occupato da che si è dichiarata essere la figlia della sig.ra all'epoca in Ecuador per vacanza.

In Allegato 5 (v. **All. 5**) si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile.

Le fotografie scattate in fase di sopralluogo sono riportate in Allegato (v. **All. 11**).

Lo scrivente proseguiva nelle seguenti verifiche e ricerche documentali:

- ***Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti*** : domanda di accesso atti del 26/05/2017 (v. **All. 7a**) mezzo portale telematico per la visione del progetto originario relativo alla ultima denuncia di opere interne, accesso al progetto ottenuto in data 15/06/2017 (v. **All. 7**);
- ***Catasto*** : in data 12/06/2017 effettuavo accesso telematico al portale e rilevavo la visura e la planimetria catastale (v. **All.3-4**);
- ***Comune di Genova – Ufficio Agibilità:*** in data 29/06/2017 effettuavo richiesta per la verifica dell'esistenza di certificato di agibilità dell'immobile (v. **All.6a**) ed in data 30/06/2017 ottenevo riscontro negativo in tal senso, ovvero l'immobile risulta privo di decreto di agibilità/usabilità e/o certificato di agibilità (v. **All. 6**);
- ***Amministrazione di Condominio***: in data 13/06/2017 inviavo prima richiesta documenti all'amministratore condominiale, con richiesta dell'estratto conto relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative all'immobile, seguivano numerose corrispondenza al fine di ottenere tutta la documentazione completa ed allegata alla presente perizia (v. **All.10**);
- ***Agenzia del Territorio***: in data 12/06/2017 eseguivo accesso all'ufficio per la verifica di formalità, domande giudiziali, ipoteche pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli, dalla data di pignoramento alla data di verifica (v. **All.9**);

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

- ***Comune di Genova – Ufficio Certificato di Destinazione Urbanistica:*** trattandosi di unità abitativa già in essere non è necessario richiedere tale documento agli uffici preposti.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

3) RISPOSTA AL QUESITO .

Lo scrivente procede nel fornire risposte puntuali ai singoli temi del quesito, posponendo la risposta al Punto a) dello stesso in coda alla seguente trattazione, per poter preliminarmente fornire sufficienti informazioni al lettore e quindi metterlo nelle migliori condizioni per valutare la congruità della stima dell'immobile pignorato.

Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali

L'appartamento è sito nel Comune di Genova, Via Palazzo alla Fortezza civ. 7 Municipio II-Centro Ovest ed è posto al 2° piano dell'edificio.

La planimetria catastale del'alloggio attualmente in visura è quella consegnata nel 2008 a firma dell'architetto Massimo Ferretto a seguito delle opere interne eseguite dalla parte creditrice (data presentazione 31/07/2008) (v. **All. 3**).

L'appartamento confina:

- a Sud con appartamento int. 5 e vano scala condominiale;
- a Nord con altra unità abitativa di altro civico;
- ad Ovest affaccia su via Palazzo della Fortezza;
- ad Est affaccia su distacco condominiale.

*Dati catastali (v. **All. 4**):*

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SAM, Foglio 41, Particella 1920, Sub 8, Zona Censuaria 3, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 89 mq, Rendita 511,29€ e risulta intestato a

in regime di comunione dei beni fino al 17/06/2015 (come riportato nella visura catastale del bene in oggetto).

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento in esame, è parte di un complesso residenziale di un palazzo di tipo popolare realizzato all'inizio del 1900 circa ubicato nella zona residenziale popolare di Sampierdarena che ha subito nel corso degli anni '60 il boom edilizio per cui è caratterizzato da alti palazzi alternate ad edifici storici ormai in disuso e strade strette a passaggio carraio.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

I mezzi pubblici sono presenti nella vicina via Cantore (la principale arteria di comunicazione del quartiere) da cui è possibile accedere alla sopraelevata ed all'ingresso dell'autostrada casello di Genova Ovest nonché da quest'ultima è possibile attraverso una serie di viadotti raggiungere il porto turistico della città.

La zona presenta numerose attività commerciali di quartiere e nelle vicinanze è sito anche un supermercato di recente costruzione.

L'edificio

L'edificio civ. 7 fa parte dell'edificazione popolare che si è sviluppata a partire dai primi anni del 190 per poi fortificarsi e modificarsi con intensità negli anni '60, esso si per n. 6 piani fuori terra .

Esso è stato edificato prima del 1 Settembre 1967 ed è privo del certificato di agibilità/abitabilità (v. **All. 6**).

L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale privo di ascensore, aventi gradini in marmo, ringhiera in ferro tinteggiata, corrimano in materiale plastico, le pareti presentano un parziale rivestimento alle pareti sempre in marmo e portone di ingresso in alluminio.

La struttura portante pare essere in muratura portante con solai in legno.

Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucature regolari per forma ed allineamento.

La copertura dell'edificio è a falda e finitura di lastre di ardesia.

Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati con piastrelle di marmo e comprende 10 unità abitative.

L'appartamento

L'unità abitativa si compone di

- un ingresso sul soggiorno, di altezza pari a 272 cm;
- due camere, di altezza pari a 272 cm;
- una piccola cucina non abitabile avente altezza pari a 272 cm;
- un piccolo ripostiglio;
- un bagno con altezza pari a 272 cm
- un locale adibito a cabina armadi avente altezza pari a 272 cm.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Tutti i locali presentano una pavimentazione in grès porcellanato effetto "cotto", uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate con colore.

La zona cottura, con medesima pavimentazione di ingresso e camere, propone un rivestimento a parete solo per la parete attrezzata con piastrelle di ceramica bianca.

Il bagno è dotato di doccia – water – bidet e mobile lavabo ed attacco lavatrice, propone una pavimentazione in ceramica grigio scuro, analoga finitura per il rivestimento con inserti di colore bianco.

Nel bagno è installata una calderina a gas per la produzione di RISCALDAMENTO (autonomo) e per la produzione di ACS con scarico a parete marca "Ariston" mod. Class 24FF.

Completano le finiture dell'appartamento:

- controsoffitti decorativi nel soggiorno con faretti;
- caloriferi in alluminio negli ambienti ad eccezione dei disimpegni e ripostigli (termoarredo nel bagno);
- porta di ingresso blindata;
- Porte in legno, dell'epoca del caseggiato, di colore ciliegio;
- persiane in alluminio colore verde e finestre in PVC con doppio vetro colore bianco;
- Impianto elettrico sottotraccia, del tipo sfilabile, con salvavita (non fornita certificazione).

L'appartamento nel suo insieme, non necessita di interventi di manutenzione ordinaria urgenti.

Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

L'attuale proprietaria del bene oggetto della presente perizia risulta essere

- (quota 1000/1000);

con atto a rogito del 30/05/2007 (v. **All. 2**)

Precedentemente:

- dal 20/10/1972 al 30/05/2007:

  (quota 1000/1000);
- fino al 20/10/1972:

  (quota 1000/1000).

Si veda visura storica (v. **All. 4**);

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene

L'appartamento è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto 2), e risulta essere occupato dalla stessa con la figlia.

Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

• Ricade in zona BB-RQ del Piano Urbanistico Comunale azzonamento del 04/2015, Foglio 37, si tratta di residenziale di riqualificazione, caratterizzata dalla inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nella quale l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica ancorché avente carattere puntuale.

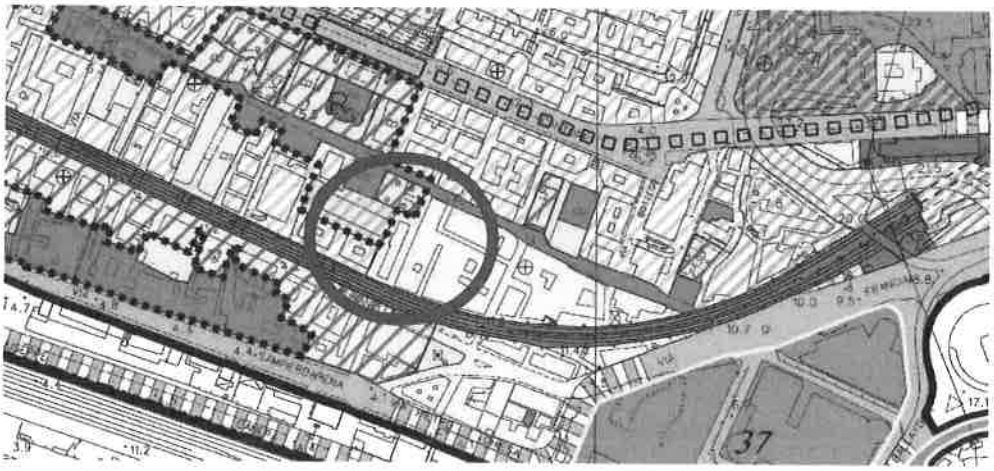


Figura 1 - estratto dalla Tav. 37 del PUC in vigore

• Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004).

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Condominio:

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (v. **All. 10**) è emerso che, alla data del 13/06/2017

- esiste in capo all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, un saldo a debito relativo all'esercizio ordinario, di € 2.558,22;
- non risultano essere state deliberate negli ultimi due anni spese di straordinaria manutenzione nè sono in previsione di essere deliberate a breve.

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

La Signora nell'atto (v. **All. 2**) dichiara di acquistare in regime di comunione legale dei beni, ma non indica le generalità del coniuge che neppure risultano allegate alla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 30.5.2007 (stipulato contestualmente al mutuo) - con il quale la Sig.ra ha acquistato il bene pignorato dichiarando di essere in regime di comunione legale dei beni .

inoltre, non risulta essere stata mai effettuata la trascrizione del matrimonio ai sensi dell'art. 19 DPR 396/2000 (si allega relativa certificazione negativa rilasciata dal Comune di Genova, oltre, per completezza, a stato di famiglia della Sig.ra sul quale non figura il coniuge), come indicato nella relazione notarile allegata la presente procedimento (v. **All. 1**).

Peraltro si evidenzia che la visura storica dell'immobile alla sezione intestatari viene riportata come unica proprietaria la sig.ra e viene precisato **in regime comunione dei beni fino al 17/06/2015.**

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale ed in quella del fascicolo del procedimento. (v. **All. 1 -9**).

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **All. 5 -** frutto di misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in dwg.

L'appartamento è parte di un condominio sito al civico 7 di Via Palazzo della Fortezza, la cui costruzione risale a prima del 1^ settembre 1967, e per il quale non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di concessione edilizia se non la DIA per opere interne del progetto n. 4759/2007 del 30/07/2007 (v. **All. 7**).

Il confronto dello stato attuale (v. **all. 5**) con la planimetria rilevata nel progetto originario (v. **All. 7**), conferma la regolarità edilizia e conformità dell'appartamento.

Certificato di Agibilità :

Assente come da dichiarazione del 30/06/2017 (v. **all. 6**).

Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n. 1 del 06/03/2015 ha redatto l'attestato di Prestazione Energetica che assegna all'immobile classe "E" ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con prot.215581 in data 14/06/2017, (v. **All. 8**)

Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in quanto avente dimensione troppo ridotta per la creazione di n. 2 o più unità separate.

Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Dalla verifica della documentazione contenuta nel fascicolo allegato al procedimento e delle copie di altro materiale estratte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Genova, si è riscontrata la *opponibilità* alla banca al regime di comunione legale dell'immobile in quanto non verificato e/o registrato presso gli uffici come riportato negli atti che l'avv. Bazzani ha presentato in data 26/04/2017 in allegata alla relazione notarile ex art. 567 II comma c.p.c. ed a seguito di verifiche eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova eseguite dalla sottoscritta in data 12/06/2017 e 14/06/2017(v. **all. 1-2-9**).

Punto a2) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto

stima dell'immobile:

Il metodo di stima scelto è quello della " comparazione diretta" che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.

La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonchè le condizioni di manutenzione.

Le fonti:

- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona D23, microzona n. 38, per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 800,00 ed € 1.000,00);*

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

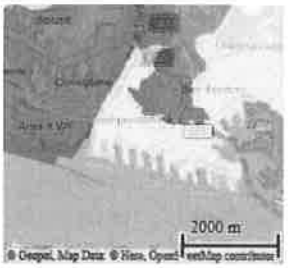
Agenzia Entrate

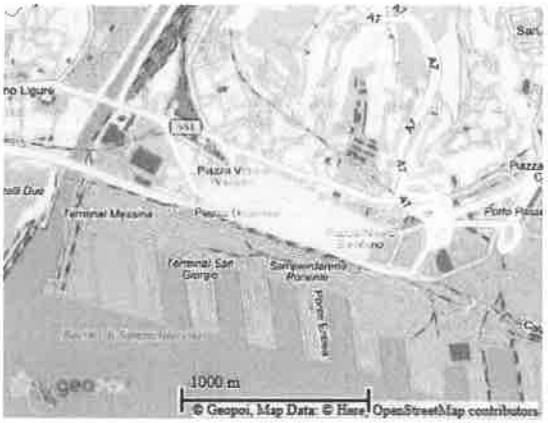
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2
Provincia: GENOVA
Comune: GENOVA
Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.REL A-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA
Codice zona: C23
Microzona: 38
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	4,3	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1000	L	3,9	5,5	L
Autorimesse	Normale	1050	1500	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1750	2500	L	7,6	11,2	L
Posti auto coperti	Normale	1650	2300	L	7,8	11,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2150	L	6,6	9,6	L

Spazio disponibile per annotazioni





- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 678,00 ed € 928,00)*

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

- *acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.*

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento in esame.

La superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di **92,95 mq** (v. **All. 5**), ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato con "Metodo Comparativo"	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. SAM/41 - particella 108 sub. 8	P. 2^	92,95 mq.	1,00	92,95 mq.	1.100,00 €/mq.	€ 102.245,00	€ 1.100,00
		92,95 mq.		**92,95 mq.**	TOTALE	**€ 102.245,00**	

VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO COMPARATIVO"	**€ 102.500,00**

	CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE	% APPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE STRUTTURA	5,00%	€ 5.125,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE	5,00%	€ 5.125,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI	5,00%	€ 5.125,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'	0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI	0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE	2,00%	€ 2.050,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'	0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE	0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'	0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE	0,00%	€ 0,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA		**17,00%**	**€ 17.425,00**

VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)	**1.291,02 €/mq.**	**€ 120.000,00**

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **1.100,00 €/ mq**, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato che internamente dell'appartamento le cui finiture risultano essere state sostituite nell'anno 2008.

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a 92,95 mq. x 1.291,02 €/ mq. = **120.000,00 €** (arr.to).

Prezzo base d'incanto:

nello spirito di voler incentivare la partecipazione all'incanto e nella necessità che l'eventuale acquirente debba far fronte al sostegno di spese condominiali pregresse all'atto della stipula di acquisto, lo scrivente propone una riduzione del 2,5% sul valore di stima al fine di definire un prezzo base d'incanto pari a **117.000,00 €.**

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

4) CONCLUSIONI .

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.

Dichiara inoltre di inviare copia della presente relazione, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Genova, anche a mezzo di posta prioritaria alla sig.ra

nonchè all'avv. Stefano Bazzani a mezzo di pec all'indirizzo stefano.bazzani@ordineavvgenova.it

Genova, 21/08/2017

Ing. Chiara Galuppo

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Ing.
CHIARA
GALUPPO
n. 9886A

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P.IVA 02171900182
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

ALLEGATI

1. relazione notarile;
2. atto di provenienza
3. planimetria catastale;
4. visura storica aggiornata;
5. planimetria stato di fatto;
6. certificato di agibilità;
7. estratto progetto originario n. 4759/2007;
8. APE;
9. ispezioni ipotecarie;
10. estratto conto condominiale;
11. fotografie di sopralluogo

Firmato Da: GALUPPO CHIARA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 17be6e