R.G.E. n. 261/2017

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. Dott. Franco Davini

Giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

PERIZIA DI STIMA
DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ARCHITETTO GIORGIO PARODI

GENOVA

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

INDICE:

INCARICO ..... pag. 3

Quesito ..... pag. 3

Operazioni peritali ..... pag. 7

1) IMMOBILE PIGNORATO oggetto di stima ..... pag. 8

2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA ..... pag. 8

3) DATI CATASTALI ..... pag. 9

4) CONFINI ..... pag. 10

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ..... pag. 10

6) URBANISTICA ..... pag. 12

7) REGOLARITÀ EDILIZIA ..... pag. 13

8) ABITABILITÀ ..... pag. 14

9) CONDUZIONE ..... pag. 14

10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ..... pag. 14

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA ..... pag. 17

12) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ..... pag. 17

13) METODO E CALCOLO DI STIMA ..... pag. 18

14) STIMA IMMOBILE PIGNORATO ..... pag. 19

ELENCO ALLEGATI ..... pag. 19

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA di STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Nazionale del Lavoro SpA

contro

G. E. Dott. Franco Davini N. **261/2017 R.G.E.**

****

INCARICO

Ill.mo Sig. Giudice alle Esecuzioni,

io sottoscritto Dott. Arch. Giorgio Parodi, nato a Ovada (AL), il 30 Agosto 1953 e residente a Genova CAP 16123, in Piazza De Marini 1/23, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 952, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova; nominato esperto d'ufficio nel Giudizio di esecuzione in epigrafe con Sua Ordinanza in data 11.07.2017, per la quale ho prestato in Cancelleria giuramento di rito e ricevuto incarico in data 19.07.2017, effettuati i rilievi necessari e gli accertamenti opportuni, rassegno la presente relazione di stima.

Quesito

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa ***la riduzione del valore di mercato praticata*** *per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso* ***ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi del mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerga che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

2. una sommaria descrizione del bene;

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

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati :

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

6) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

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

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

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.

Operazioni peritali

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

In data di Venerdì 01 Settembre 2017 alle ore 17,00, il sottoscritto, ha effettuato accesso nell'immobile pignorato, concordato con gli esecutati e comproprietari sig.

regolarmente avvisati in precedenza con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Durante la visita, svolta alla presenza del sig.

della moglie sig.ra il sottoscritto ha eseguito ***Rilievo grafico e fotografico*** dello stato dei luoghi (*vds.* ***All. 1 ed All. A***). L'unità

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

immobiliare risultava occupata dall'esecutato e proprietario sig.

nonché dai due figli

1) BENE IMMOBILE PIGNORATO OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è quello indicato nell'Atto Giudiziario di "Pignoramento immobiliare" del 24/02/2017 rep. n. 1921, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, per la somma di € 78.841,19 oltre le successive spese occorrende, **a favore:** VELA HOME S.R.L. con Sede in Conegliano (TV) - C.F. 03678290267, **per la quota di proprietà di 1/1**; **contro:** **per la quota di proprietà di 1/2** e contro

per la quota di proprietà di 1/2, su:

- **appartamento**, sito nel Comune di Genova, in Via San Pier D'Arena, 21 (*erroneamente indicato nell'Atto di "Pignoramento come civ. 2*) scala A int. 2, posto al Piano secondo, **censito al Catasto Fabbricati** del Comune **di Genova** con i dati: Sez. SAM – Fgl. 41 - Mapp. 294 – Sub. 19 - Cat. A/4 - Vani 3,5.

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

2) PROPRIETÀ e PROVENIENZA

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

- **per la quota di proprietà di 1/2;**
- **per la quota di proprietà di 1/2;**

a seguito di:

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

Atto di Compravendita a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova **del 03/06/2005 Rep. n. 115147**, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di genova il 18.06.2005 al n. 29348 del registro generale ed al n. 17980 del registro particolare, **contro:** , nato a , titolare della quota di **1/2 di piena proprietà** *in comunione legale* e , titolare della quota di **1/2 di piena proprietà** *in comunione legale*.

3) DATI CATASTALI

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

Intestazione e diritti:

- , nato **per la quota di proprietà di 1/2;**
- , nata **per la quota di proprietà di 1/2;**

Dati identificativi e di classamento:

Sez. SAM – Fgl. 41 - Mapp. 294 – Sub. 19 - Cat. A/4 - Classe 5 - Vani 3,5 – Superficie Catastale mq. 62 - Rendita Euro 298,25 – Via San Pier D'Arena, 21 scala A int. 2, Piano secondo.

Si allegano sotto il **n. 2** ***il certificato catastale storico*** e sotto il **n. 3** ***la planimetria catastale*** dell'unità immobiliare oggetto di stima, datata 29.08.2005, depositata a seguito di ***Denuncia di Variazione Catastale*** prot. GE0197671 del 29/08/2005 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, **che corrisponde allo stato dei luoghi** (*vds. **Allegato n. 1***). **Si precisa, però, che per tale** ***Diversa Distribuzione degli Spazi Interni*** il sottoscritto non ha trovato depositato in Comune alcun documento di regolarizzazione edilizia (***vds. per approfondimenti il successivo Paragrafo*** *§ 7 - Regolarità Edilizia*)

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

4) CONFINI

L'appartamento confina, partendo da nord e proseguendo in senso orario, con: distacco da vico Raffetto, appartamento int. 9 scala B del civ. 21 di Via San Pier D'Arena, Via San Pier D'Arena, civ. 21 di Via San Pier D'Arena.

Sopra con appartamento int. 3 scala A del civ. 21 di Via San Pier D'Arena e sotto con int. 1 scala A del civ. 21 di Via San Pier D'Arena.

5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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

21.06.1994 - Reg. Gen. n. 13829 – Reg. Part. n. 10676 - **Trascrizione** di **Atto di Donazione accettata** a rogito Notaio Lizza Paolo di Genova del 02/06/1994 Rep. n. 32064, **a favore:**

titolare di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

, titolare di 1/1 di piena proprietà *in separazione di beni*.

13.06.2000 - Reg. Gen. n. 16871 – Reg. Part. n. 10728 - **Trascrizione** di **Atto di compravendita** a rogito Notaio Biglia Piero di Genova del 23/05/2000 Rep. n. 12451, **a favore:**

titolare di 1/1 di piena proprietà; **contro:**

titolare di 1/1 di piena proprietà.

05.08.2003 - Reg. Gen. n. 29274 – Reg. Part. n. 17473 - **Trascrizione** di **Scrittura privata** autenticata nelle firme dal Notaio Biglia Piero di Genova del 24/07/2003 Rep. n. 19188/11853, **a favore:**

titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale* e

titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale*; **contro:**

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e11268 1a4

titolare di 1/1 di piena proprietà.

05.08.2003 - Reg. Gen. n. 29275 – Reg. Part. n. 7941 - **Iscrizione di Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo venticinquennale di Euro 130.000,00** Atto Pubblico a rogito Notaio Piero Biglia **del 24/07/2003 Rep. n. 19189/11854, a favore:** UNICREDIT Banca S.p.A. sede di Bologna C.F. 12931320159 (con elezione domicilio ipotecario in Genova, Via Dante, 1), a fronte di un capitale di Euro 65.000,00, per la quota di proprietà di 1/1; **contro:**

, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale* e

, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale*.

18.06.2005 - Reg. Gen. n. 29348 – Reg. Part. n. 17980 - **Trascrizione** di **Atto di Compravendita** a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova **del 03/06/2005 Rep. n. 115147, a favore:**

, per la quota di proprietà di 1/2 e

per la quota di proprietà di 1/2; **contro:** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale* e

titolare della quota di 1/2 di piena proprietà *in comunione legale*.

18.06.2005 - Reg. Gen. n. 29355 – Reg. Part. n. 6524 - **Iscrizione di Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo venticinquennale di Euro 210.000,00** Atto Pubblico a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova **del 03/06/2005 Rep. n. 115148, a favore:** Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma C.F. 00920451002, a fronte di un capitale di Euro 105.000,00, per la quota di proprietà di 1/1; **contro:**

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

per la quota di proprietà di 1/2 e

per la quota di proprietà di 1/2.

11/04/2017 - Reg. Gen. n. 11667 – Reg. Part. n. 7996 - Trascrizione di *Atto Giudiziario* **di "Pignoramento immobiliare"** del 24/02/2017 rep. n. 1921, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario, **per la somma di € 78.841,19** oltre le successive spese occorrende, **a favore:** VELA HOME S.R.L. con Sede in Conegliano (TV) - C.F. 03678290267, per la quota di proprietà di 1/1; **contro:**

per la quota di proprietà di 1/2 e

contro

per la quota di proprietà di 1/2.

Come risulta dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti.

6) URBANISTICA

Toponomastica

Il caseggiato in Condominio civ. 21 di Via San Pier D'Arena, in cui si trova l'appartamento int. 2 scala A, pignorato, è situato nel Municipio II – Centro Ovest del Comune Genova.

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

Piano Urbanistico Comunale e Vincoli

Con riferimento al PUC 2015 del Comune di Genova, approvato con D.D. n° 2015/118.0.0.18, entrato in vigore il 03.12.2015, il caseggiato in Condominio civ. 21 di Via San Pier D'Arena, si trova in **zona AC US – *Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.***

Si veda a riguardo ***l'Allegato n. 5*** in cui è riportato lo stralcio della Tavola n. 37 del PUC 2015, dove la zona, in cui si trova l'immobile, è evidenziata con cerchio nero.

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

Non ci sono vincoli sull'immobile.

7) REGOLARITA' EDILIZIA

Il caseggiato civ. 21 di Via San Pier D'Arena è di epoca di costruzione remota, per cui **non è stato possibile trovare** presso gli Uffici Tecnici del Comune copia del **Progetto di costruzione all'origine.**

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di stima, graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dal sottoscritto (*vds.* ***Allegato n. 1***) **corrisponde con la pianta depositata al Catasto** datata 29.08.2005 (*vds.* ***Allegato n. 3***), a seguito di ***Denuncia di Variazione Catastale*** prot. GE0197671 del 29/08/2005 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. Infatti, confrontando la suddetta **pianta catastale** (*vds.* ***Allegato n. 3***) con la precedente **pianta catastale** datata 06.11.1992 (*vds.* ***Allegato n. 3 bis***) **allegata all'Atto di Compravendita,** a rogito Notaio Morello Aurelio di Genova del 03/06/2005 Rep. n. 115147, con il quale e hanno acquistato l'appartamento oggetto di stima, si nota che **il bagno è stato ampliato all'interno della cucina.**

Le modifiche interne graficamente rappresentate nell'***Allegato n. 1*** **sono:**

- parziale demolizione del tramezzo di divisione tra bagno e cucina e costruzione di nuovo tramezzo tra bagno e cucina per inserire piatto doccia e bidet. Asportazione della porta del bagno e creazione di antibagno con lavello.

Per tali opere, oltre alla ***Denuncia di Variazione Catastale*** prot. GE0197671 del 29/08/2005, il sottoscritto **non ha trovato depositato in Comune alcun documento di regolarizzazione.** Pertanto, **si evidenzia che per la loro** ***regolarizzazione edilizia*** **la normativa vigente prevede che le stesse siano soggette** a ***Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata*** da tecnico abilitato (**CILA**), ai sensi dell'Art. 6 bis. - *Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata* (articolo introdotto dall'art. 3 del

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

d.lgs. n. 222 del 2016) del TESTO UNICO DELL'EDILIZIA – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. **Essendo già state realizzate, la mancata *Comunicazione Asseverata* dell'inizio dei lavori comporta** ai sensi del comma 5 del sopra citato art. 6 bis **la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.**

8) ABITABILITÀ

Il caseggiato civ. 21 di Via San Pier D'Arena, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima **non è munito di Decreto di abitabilità** in quanto la sua **costruzione è ante 1934**.

9) CONDUZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava **occupato dagli esecutati** e proprietari [illegible] e [illegible], nonché dai due figli [illegible]

10) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito nel **quartiere** semicentrale, a vocazione storicamente industriale e commerciale, **di Sampierdarena**, facente parte del **Municipio II – Centro Ovest**. Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale. *Si vedano a riguardo gli* ***allegati n. 4 e 5.***

Nella zona si trovano negozi di vicinato, banche, uffici postali, scuole primarie e secondarie. Nel quartiere è situato l'ospedale "Villa Scassi" di Sampierdarena che è il terzo complesso ospedaliero genovese dopo il S. Martino ed il Galliera e che ospita il "Centro Grandi Ustionati".

Il quartiere è servito da diverse linee urbane dell'AMT: è collegato con il centro cittadino ed è inoltre attraversato da diverse linee di autobus che collegano il centro cittadino con i quartieri di ponente e la val Polcevera, ma non è interessato dal percorso della

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

metropolitana.

Sampierdarena è anche un importante snodo ferroviario. Sul suo territorio si trovano:

la stazione di Genova Sampierdarena, terza di Genova per importanza. Una fermata secondaria, denominata "Genova Via di Francia", che serve la zona di San Benigno. Inoltre, per la vicinanza al porto, vi si trovano alcuni dei più importanti scali merci genovesi.

Il quartiere ospita il principale casello autostradale cittadino, denominato Genova Ovest, terminale dell'Autostrada A7.

L'aeroporto Cristoforo Colombo, nel quartiere di Sestri Ponente, si trova a circa 4 km da Sampierdarena.

Tipo di costruzione

L'edificio civ. 21 di Via San Pier D'Arena, in cui si trova l'appartamento int. 2 scala A, oggetto di stima, è adibito a residenza in Condominio e si sviluppa su quattro piani fuori terra + mansarda, conclusi in alto da copertura a tetto. Il piano terra è ad uso negozi/magazzini, quelli superiori sono ad uso abitativo. L'edificio è servito da un corpo scale articolato in scala A e scala B, privo di ascensore.

L'accesso avviene da via Sampierdarena (*vds. foto 1 - 2 - 3 e 4*).

L'epoca di costruzione è remota. La struttura dell'edificio è in muratura portante. La copertura è a tetto *a capanna*, in struttura portante lignea con manto di copertura in abadini di ardesia. Le facciate sono ad intonaco *alla genovese*, finite con tinta per esterni, e si presentano in modesto stato di conservazione. Le finestre sono dotate di persiane.

Il vano scala è di ridotte dimensioni e con finiture molto modeste: gradini delle scale in ardesia, corrimani in legno. Le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato e *lambrino* in pittura a smalto; le porte caposcala sono in legno (*vds. foto 4 – 5 - 6 - 7 – 8 e 9*).

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

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

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

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio è nel complesso **modesto**.

A maggior chiarimento si vedano le foto dalla n. 1 alla n. 9 del ***Rilievo Fotografico, Allegato "A".***

Consistenza dell'immobile oggetto di stima

L'appartamento oggetto di stima, è posto al piano secondo ed è composto da una saletta d'ingresso/soggiorno, una camera da letto matrimoniale, la cucina, un piccolo bagno (comunicante con la cucina), un vano privo di finestra ed una dispensa.

Finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti ed i soffitti sono ad intonaco civile con finitura in tinta lavabile e/o traspirante. Le pareti della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle fino ad H. 1.80 circa.

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

Il bagno (comunicante con la cucina) è dotato di lavabo, bidet, doccia e w.c.

La cucina è dotata di lavandino e banco fuochi.

L'unica porte interna (della camera da letto matrimoniale) é in legno tamburato con pannello in vetro. Le finestre sono in alluminio, munite di persiane *alla genovese* in alluminio verniciato verde.

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

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

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

Le foto dalla n. 10 alla n. 21 del ***Rilievo Fotografico – All. A,*** *documentano l'appartamento.*

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

SUPERFICIE ED ALTEZZA

Superficie lorda dell'appartamento **mq. 62,00**.

Superficie netta (calpestabile) mq. 48,00.

Altezza interna m. 2,58.

11) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha richiesto **l'Attestato di Prestazione Energetica – APE,** relativo all'appartamento oggetto di stima, all'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova con il n. 4231 ed inserita nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830 prov. Genova. L'**Attestato n. 39403 rilasciato il 11.10.2017** con validità decennale, **che si allega <u>in originale</u>** alla presente perizia insieme alla **ricevuta di trasmissione alla Regione del 11.10.2017 prot. PG/2017/0327113**, classifica **l'immobile in Classe F.**

12) SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Su richiesta del sottoscritto, **l'Amministratore del Condominio,**

con studio a Genova

ha fornito i dati della *situazione debitoria* dell'esecutato nei confronti del Condominio, al momento attuale, che di seguito si riportano:

- Totale ***spese Esercizio 2016*** dovute alla data odierna pari a: € 343,08
- Totale ***spese Esercizio 2017*** dovute alla data odierna pari a: € 703,96

TOTALE € 1.047,04

13) METODO E CALCOLO DI STIMA

Per la stima sommaria del bene in oggetto procederò applicando il criterio di stima in base al **valore venale**, che corrisponde al prezzo di mercato in caso di alienazione del bene; prezzo al momento della stima. Tale valore **tiene conto di tutti gli elementi**

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

caratterizzanti il bene oggetto di stima, quali: stato di manutenzione e conservazione, sia proprio che del fabbricato di cui è parte, finiture e accessori, impianti tecnologici, posizione, esposizione, accessibilità, qualità della zona, ecc.

In base a quanto sopra esposto, effettuati opportuni confronti con immobili di caratteristiche analoghe (Categoria A/4: abitazioni di tipo popolare, come nel caso in questione) e con riferimento **ai valori minimi** definiti dall'***Osservatorio del Mercato Immobiliare*** a cura dell'Agenzia del Territorio (I Semestre 2016), e visto **lo stato modesto sia dell'edificio che dell'appartamento** ed, infine, anche tenendo conto dell'attuale ***crisi del mercato*** in atto, il **valore di mercato *per metro quadro* di *superficie commerciale*** risulta pari a **€/mq 700,00.**

CALCOLO DI STIMA

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

Superficie commerciale = ***Superficie lorda*** **= mq. 62,00**.

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

Superficie commerciale mq. 62,00 x Euro/mq. 700,00 = **Euro 43.400,00**

<u>Il valore di mercato</u> viene ora <u>ridotto</u>:

- per l'assenza della *garanzia per vizi* del bene venduto del 10% = € 4.340,00
- per sanzione pecuniaria ai sensi del comma 5 dell'Art. 6 bis. (articolo introdotto dall'art. 3 d.lgs. n. 222/2016) del Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: € 1.000,00
- per spese condominiali insolute: (*Vds. Paragrafo 12*) = <u>€ 1.047,04</u>

TOTALE = € 6.387,04

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4

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

€ 43.400,00 - € 6.387,04 = € **37.012,96**

Valore che arrotondo in **Euro 37.000,00.**

14) STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

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

Euro 37.000,00 (euro trentasettemila/00).

* * * * *

Quanto sopra è stato redatto a mia scienza e coscienza.

Genova, 12 Ottobre 2017.

Dott. Arch. Giorgio Parodi

ORDINE degli ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di GENOVA
Dott. Arch. PARODI GIORGIO N°952

ALLEGATI

Allegato n. 1 - planimetria di rilievo dello stato attuale dell'immobile

***Allegato n.* 2** - certificato catastale storico dell'immobile

Allegato n. 3 - pianta catastale dell'immobile datata 29.08.2005

Allegato n. 3bis - pianta catastale dell'immobile datata 06.11.1992

Allegato n. 4 - Stralcio Tav. Toponomastica Comune Genova - MUNICIPIO II Centro Est

***Allegato n.* 5** - Stralcio della Tavola n. 37 del PUC 2015 del Comune di Genova

Allegato "A" - Rilievo fotografico dello Stato attuale immobile.

Allegato (*in originale*) - Attestato di Prestazione Energetica – APE

Firmato Da: PARODI GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 212b54f28d216b09b7d7127e112681a4