mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: simoneardigo@saworkshop.com

PEC: simone.ardigo@archiworldpec.it

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

Tribunale di Genova



R.G. esecuzione 944/2017

G.E.: Dott. ROSARIO AMMENDOLIA

Creditore procedente

contro

Debitore esecutore

Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Beni Immobili siti in
Via Piero Pinetti, civ.84, int.4
Comune di Genova



Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.944/2017 – Via Piero Pinetti 84/4 – 16144 Genova

Sommario

CAPITOLO PRIMO	J
Premessa	3
CAPITOLO SECONDO	£
Beni pignorati oggetto di stima	5
CAPITOLO TERZO	5
Operazioni preliminari e sopralluogo	5
CAPITOLO QUARTO	6
Descrizione del bene	6
Descrizione generale	e
Descrizione del fabbricato	
Descrizione immobile oggetto di stima	7
Consistenza	7
Confini	8
Dati catastali	8
Stato di occupazione	8
Destinazione urbanistica e vincoli	8
Regolarità edilizia	g
CAPITOLO QUINTO	12
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza	12
CAPITOLO SESTO	12
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	12
CAPITOLO SETTIMO	13
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente	13
CAPITOLO OTTAVO	13
Stima e prezzo a base d'asta	13
CAPITOLO NONO	16
Divisibilità dell'immobile	16

CAPITOLO PRIMO

Premessa

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Rosario Ammendolia affidava allo scrivente Dott. Arch. Simone Ardigò, con studio in Genova, Piazza Marsala, 4/6a, tel. 347.055.46.83 - iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al N° 3715 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova e nominato Perito Estimatore nella procedura di cui in epigrafe, l'incarico di effettuare la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, sottoponendo alla scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

- a) verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;
 - provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo 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 dagli 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;

- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
 - 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;

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

- 2. una sommaria descrizione del bene;
- 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
- 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, 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 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 (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 formali, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza

della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 consolidamento del titolo in sanatoria.

- 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.
- c) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificandolo in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debito dell'esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

CAPITOLO SECONDO

Beni pignorati oggetto di stima

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito in Via Piero Pinetti civ.84, int.4, nella delegazione di Marassi, nel Comune di Genova.

CAPITOLO TERZO

Operazioni preliminari e sopralluogo

(allegato I)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata all'esecutato (15/02/2018), al fine di comunicare la data del sopralluogo (14/02/2018) previo contatto preventivo con l'esecutato stesso il Sig.re concordato l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di perizia.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe di Genova e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova.

Infine, ho compiuto indagini di mercato al fine di assumere tutti gli elementi utili alla redazione della stima.

Premesso quanto sopra io sottoscritto Arch. Simone Ardigò, ottenute le necessarie risultanze dalle indagini esperite, verificati gli atti, posso dar conto e procedere ad esporre le risposte ai Quesiti.

CAPITOLO QUARTO

Descrizione del bene

Descrizione generale

(allegato A)

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona periferica di Marassi/Quezzi, nel Comune Genova.

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare, con la presenza di edifici di varie tipologie posizionati in un tessuto promiscuo con attività commerciali/magazzini.

Via Piero Pinetti, verso valle, prosegue con Via Fereggiano (la via percorre parallela il Torrente Fereggiano che si getta nel Torrente Bisagno) che porta al bivio di C.so Sardegna e Via Marassi due arterie di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibile, farmacia.

A circa 2,5 km si arriva al casello di Genova EST dell'Autostrada di levante (A12).

È da evidenziare che, rispetto alla zona, i parcheggi pubblici sono limitati.

A circa 2,5 km, oltre il Torrente Bisagno, direzione mare, si arriva alla stazione delle Ferrovie dello Stato di Genova Brignole.

Via Piero Pinetti è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 47, 82, 603, 122 fermate Pinetti/Chiapparolo e Merlo/Edera.

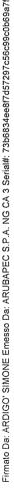
Descrizione del fabbricato

Il complesso immobiliare di Via Piero Pinetti 84 è stato realizzato alla fine degli anni '30 (come si evince dalla planimetria catastale del 28.12.1939 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma rettangolare regolare con 4 piani fuori terra a destinazione residenziale: la luci al piano strada di Via Piero Pinetti, oltre ad avere al centro di l'accesso all'androne di distribuzione i piano abitativi, sono a destinazione commerciale (vetrine di attività commerciali).

L'edificio non è dotato di ascensore.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in condizioni di conservazione scadenti.

A livello condominiale sono in atto dei lavori di "manutenzione straordinaria" sulla copertura piana e sul cornicione, lavori che attualmente risultano sospesi.



Descrizione immobile oggetto di stima

(allegato B)

L'appartamento, interno 4 di Via Piero Pinetti 84, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto:

- una zona di ingresso che funge da soggiorno e da accesso al corridoio di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio
- due camere da letto
- un bagno
- una cucina.

Ingresso/Soggiorno, camera 1, bagno e cucina sono rivolti verso nord/est con affaccio su di una intercapedine

La camera 2 è rivolta verso sud/ovest su Via Piero Pinetti.

In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche.

L'appartamento è teoricamente provvisto di impianto di riscaldamento tramite l'impiego di una caldaia a gas (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria).

In ogni locale sono presenti i radiatori metallici.

In realtà, come dichiarato dall'esecutato, l'appartamento risulta privo sia di riscaldamento che di acqua calda sanitaria in quanto la caldaia risulta guasta da almeno 6 anni.

Sono presenti i serbatori dell'acqua posizionati su di un controsoffitto del bagno ed accessibili dalla cucina.

Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione deplorevole.

Come evidenziato nella relazione fotografica allegata alla relazione di stima sono presenti macchie e fluorescenze di umidità diffuse su pareti e plafoni, dovute, si presume, sia da infiltrazioni dall'esterno ma anche da una situazione malsana del trattamento degli interni (mancanza di riscaldamento).

Consistenza

(allegato C)

Superficie *appartamento*:

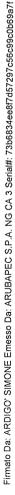
```
superficie netta = 59,60 mq;

superficie lorda = 76,45 mq;

altezza media netta = 3,10 m;

altezza media lorda = 3,40 m;

volume lordo = (76,45 mq x 3,40 m) = 259,93 mc
```



superficie lorda del terrazzo, calcolato al 35%, fino a 25 mq, l'eccedenza al 10% = 9,60 mq (9,60 mq $\times 0,35) = 3,36$ mq;

superficie totale= 76,45 + 3,36 = 79,81 mg

superficie commerciale = 79,81 mq;

Confini

L'appartamento confina:

Nord Est: distacco

Sud Est: via Pinetti, interno 3

Sud Ovest: vano scala

Nord Ovest: intercapedine

Sopra: interno 6 Sotto: interno 2

Dati catastali

(Allegato D)

Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

😁 proprietario per la quota di piena proprietà.

Comune di Genova -Sezione Urbana GED - Foglio 35 - Particella 271 - Subalterno 9 - Zona Censuaria 1 - Via Piero Pinetti civico 84 interno 4 - piano primo - Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale: 77 mq - Rendita 278,89 €.

Stato di occupazione

Attualmente nell'immobile è occupato dall'esecutato con la sua famiglia, di cui quattro minorenni.

Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Riqualificazione Urbanistica – Residenziale (AR-UR).

Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi privati liberi da asservimento e parcheggi privati in diritto di superficie.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

L'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, entro il 20% del volume geometrico esistente, è consentito con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio.

Nei piani fondi accessibili carrabilmente gli interventi di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso sono consentiti esclusivamente per la realizzazione di parcheggi.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53F, Genova – Bassa Valle Bisagno, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

Regolarità edilizia

(allegato C, D)

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
 esiste un decreto di abitabilità n.356 del 02/08/1963;
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
 non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
 non esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la planimetria catastale risalente al 1939.

Dal sopraluogo effettuato è da evidenziare che sono state apportate delle soluzioni di disposizione delle aperture e delle modifiche dell'assetto dei muri diverse rispetto alla pianta catastale acquisita e depositata: si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale le incongruenze trovano sicuramente riscontro nei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti non si sa bene quando per i quali non si ha evidenza di una specifica pratica edilizia.

Questa omissione procedurale è stata confermata dalla verifica presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova presso il quale non è stata presentata nessuna pratica in comune.

La ristrutturazione ha riguardato, in particolare, la demolizione parziale della parete del bagno verso la cucina per alloggiare il vano doccia.

È da evidenziare che alcune difformità sono chiaramente dovute ad errori grafici riportati nel disegno catastale del '39: nel disegno di TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO tali difformità sono state logicamente rappresentate.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.). Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato dedicato inserito nell'Allegato H di codesta perizia.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la planimetria catastale risalente al 1939.

Dal sopraluogo effettuato è da evidenziare che sono state apportate delle soluzioni di disposizione delle aperture e delle modifiche dell'assetto dei muri diverse rispetto alla pianta catastale acquisita e depositata: si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale le incongruenze trovano sicuramente riscontro nei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti non si sa bene quando per i quali non si ha evidenza di una specifica pratica edilizia.

Questa omissione procedurale è stata confermata dalla verifica presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova presso il quale non è stata presentata nessuna pratica in comune.

La ristrutturazione ha riguardato, in particolare, la demolizione parziale della parete del bagno verso la cucina per alloggiare il vano doccia.

È da evidenziare che alcune difformità sono chiaramente dovute ad errori grafici riportati nel disegno catastale del '39: nel disegno di TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO tali difformità sono state logicamente rappresentate.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.). Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

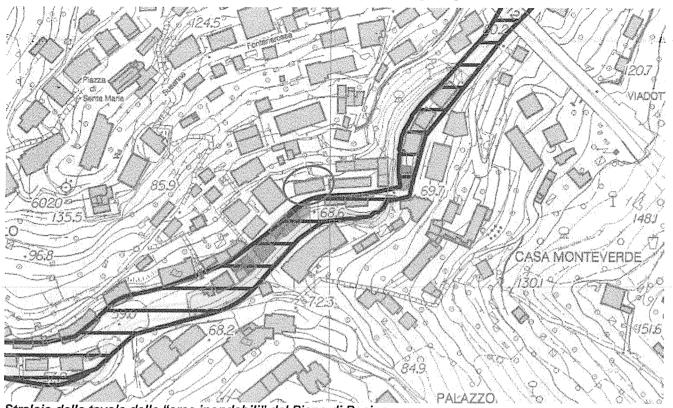
Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato dedicato inserito nell'Allegato H di codesta perizia.

NOTA BENE: si evidenzia che in relazione alla particolare posizione dell'immobile che è adiacente all'alvo del Torrente Fereggiano oggetto delle vicissitudini di esondazione recenti (alluvioni del 2011) si è analizzato l'immobile anche relativamente agli aspetti di criticità e vincolo

idrogeologico.

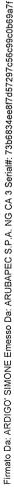
Qui di seguito lo stralcio delle tavole significative in ambito idrogeologico:

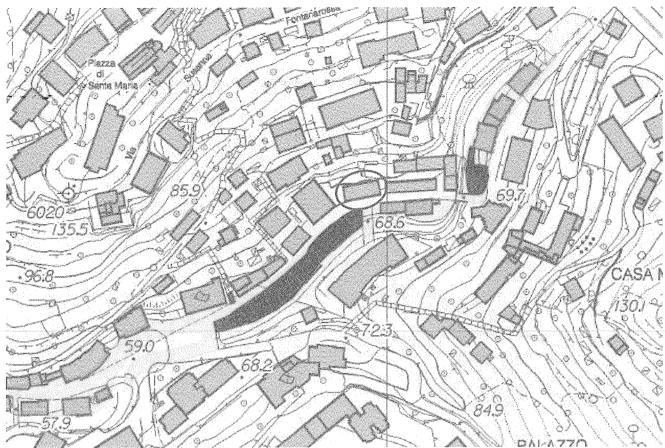


Stralcio della tavola delle "aree inondabili" del Piano di Bacino



Stralcio della tavola delle "fasce di inondabilità" del Piano di Bacino; il settore campito nero è il tracciato dello scolmatore ipogeo in costruzione





Stralcio della tavola del "rischio idraulico" del Piano di Bacino

Come di evince dalla sequenza delle tavole significative l'immobile si trova limitrofo alle zone di criticità ma in zona esterna, quindi fuori rischio.

CAPITOLO QUINTO

Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(allegato E)

ato a out, again, il ou, ou, ..., residente in

risulta di sposato con regime patrimoniale in separazione dei beni.

CAPITOLO SESTO

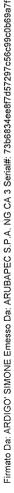
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

(allegato F)

Nei confronti dell'amministrazione del condominio devono essere versate:

- la seconda rata pari a € 338,00, entro la data 01/06/2018;
- la terza rata pari a € 338,00, entro la data 01/09/2018.

Sono previsti lavori straordinari alla copertura del condominio per un valore pari a € 6.912,00 per la quota del Sig. Macias Ramirez Cristobal Javier



CAPITOLO SETTIMO

Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente

TRASCRIZIONI

- In data 20/07/2007 Registro Generale n.31967, Registro Particolare n.17171, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n.14434/10268 del 22/06/2007) contro Folino Caterina per la quota di piena proprietà a favore di Macias Ramirez Cristobal Javier per la quota di piena proprietà.
- In data 15/12/2017 Registro Generale n. 40508, Registro Particolare n.29471, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.10680/2017 del 30/11/2017) contro Macias Ramirez Cristobal Javier per la quota di piena proprietà a favore di Unicredit spa per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONE

• In data 20/07/2007 – Registro Generale n.31968, Registro Particolare n.9421, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.14435/10269 del 22/06/2007), Macias Ramirez Cristobal Javier per la quota di piena proprietà a favore di Banca per la Casa spa per la quota di piena proprietà.

CAPITOLO OTTAVO

Stima e prezzo a base d'asta

Metodo di stima

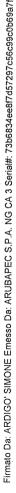
Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla:

- comparazione con i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- 2) superficie dell'immobile (mq);

per cui

Con riferimento alla superficie lorda determinata in precedenza e scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, il valore dell'unità immobiliare si otterrà dal prodotto di questi due fattori.

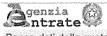
Il prezzo unitario per superficie è scelto ovviamente in funzione dell'attuale stato di manutenzione, conservazione, posizione, piano e valore commerciale.



quindi,

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 79,81 mg;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Popolare" coerentemente anche alla categoria catastale di riferimento A/4, il tutto collegato alla zona di riferimento:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA

Fascia/zona:Periferica/QUEZZI-FEREGGIANO FV.M (V.DANEO-V.FEREGGIANO-V.FONTANA ROSSA-LARGO MERLO-V.BIGA)
Codice zona: D81

Microzona: 73

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

	Stato conservativo	Valore Merc	ato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazio	cione (Cmq x mese) Superficie (L/N)	
Tipologia	State conservative	Min	Max	Supernote (CM)	Min	Max	papernoie (Life)
Abitazioni civili	Normale	1500	2200	L	5,6	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	910	1350	L	4,7	6,9	L
Autorimesse	Normale	950	1350	L	4,3	6,1	L
Box	Normale	1650	2450	L	7,1	10,5	L
Posti auto coperti	Normale	1550	2250	L	7.1	10,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1400	2050	L	6,5	9,6	L

Legenda

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "Da Ristrutturare", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Fereggiano:

Prezzi abitazioni anno 2016	Ristrational	(1)107/0	h buone a		Da reinnin	
Quartiere	Moure	Massimo	Minime	Massmo	Morno	Massimo ()
MARASSI-QUEZZI - Corso De Stefanis €	1.800	2,100	1,550	1.800	1.200	1.450
MARASSI-QUEZZI - Corso Sardegna €	1.700	1.950	1.500	1.700	1.350	1,500
MARASSI-QUEZZI - Largo Merlo €	1.350	1.500	1.200	1,300	800	1.050
MARASSI-QUEZZI - Via Bertuccioni €	1.600	1.800	1.400	1.600	1.200	1.350
MARASSI-QUEZZI - Via Bobbio €	1.350	1.650	1.200	1.350	800	1.100
MARASSI-QUEZZI - Via Canevari €	1.450	1.750	1.200	1,350	850	1.100
MARASSI-QUEZZI - Via Costa €	1.250	1.450	1.100	1.300	800	1,000
MARASSI-QUEZZI - Via del Piano €	1.250	1.450	1.050	1.250	800	1.000
MARASSI-QUEZZI - Via Edera €	1.200	1.450	1.100	1,200	800	950
MARASSI-QUEZZI - Via F.Ili Cervi €	1.500	1.650	1.400	1.500	1.150	1.350
MARASSI-QUEZZI - Via Fereggiano €	1,150	1,350	900	1.150	700	900
MARASSI-QUEZZI - Via Loria/Via Fea €	1.200	1.400	1.000	1.200	750	950
MARASSI-QUEZZI - Via Monticelli €	1.700	2.000	1.500	1.700	1.200	1.400
MARASSI-QUEZZI - Via Robino €	1.300	1.550	1.050	1,300	850	1.050
MARASSI-QUEZZI - Via Stefanina Moro€	1.150	1,400	1,000	1.150	800	1.000
MARASSI-QUEZZI - Via Tortosa €	1.500	1.700	1.350	1,500	1.050	1.250
MARASSI-QUEZZI - Viale VC Bracelli €	1.500	1.800	1,350	1.550	1.050	1.250

Pertanto, come riportato nella tabella di calcolo sotto sviluppata, si evidenziano i due conteggi (OMI e FIAIP):

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo minimo dei valori minimi OMI e FIAIP (visto lo stato deprecabile dell'immobile):

RIFERIMENTI	PREZZO €/Mg			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 910,00		
	medio	€ 1.130,00		
	massimo	€ 1.350,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 700,00		
	medio	€ 800,00		
	massimo	€ 900,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq		SUPERFICIE Mq	VALORE OMI €
APPARTAMENTO	minimo	€ 805,00	79,81	€ 64.247,05
	medio	€ 965,00	79,81	€77.016,65
	massimo	€ 1.125,00	79,81	€ 89.786,25

A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie pari a € 1.082,00, escluso il valore dell'operato del tecnico che seguirà la pratica edilizia.

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Enrico Pinetti civ.84, int.4, risulta essere di:

€ 63.115,05 (sessantatremilacentoquindici/05 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5 % determinando così il prezzo intero da assumere in € 59.959,30 (cinquantanovemilanovecentocinquantanove/30 euro).

Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di piena proprietà del Sig. pari a € **59.900,00** (cinquantanovemilanovecento/00euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



CAPITOLO NONO

Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in natura.

A compimento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Arch. Simone Ardigò, deposita la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Genova, 13 marzo 2018

Arch. Simone Ardigò



ALLEGATI

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale, autorizzata e di raffronto
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di residenza e stato di famiglia
- F. Spese condominiali
- G. Atto di compravendita
- H. Certificazione Energetica
- I. Verbale di Sopralluogo

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - nº 3715

CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA, nº 2954 Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

Workshop: Via Fieschi 3/3 - 16122 Genova mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090 e-mail: simoneardigo@saworkshop.com

Web site: www.saworkshop.com

skype: simone.ardigo

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI G. E. Dott. Rosario Ammendolia

Esecuzione Immobiliare: R.E. 944/2017

Promossa da:

rocedente)

Debitori:

_=r (esecutato)

Esperto: Architetto Simone Ardigò

Descrizione immobile:

L'appartamento, interno 4 di Via Piero Pinetti 84, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto:

- una zona di ingresso che funge da soggiorno e da accesso al corridoio di distribuzione verso le altre zone dell'alloggio
- due camere da letto
- un bagno
- una cucina.

Ingresso/Soggiorno, camera 1, bagno e cucina sono rivolti verso nord/est con affaccio su di una intercapedine

La camera 2 è rivolta verso sud/ovest su Via Piero Pinetti.

In tutti i locali soffitti e pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno e la cucina hanno le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle monocottura e mono cromatiche.

L'appartamento è teoricamente provvisto di impianto di riscaldamento tramite l'impiego di una caldaia a gas (a servizio anche della produzione dell'acqua calda sanitaria).

In ogni locale sono presenti i radiatori metallici.

In realtà, come dichiarato dall'esecutato, l'appartamento risulta privo sia di riscaldamento che di acqua calda sanitaria in quanto la caldaia risulta quasta da almeno 6 anni.

Sono presenti i serbatori dell'acqua posizionati su di un controsoffitto del bagno ed accessibili dalla cucina.

Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con doppio vetro e con persiane sempre in alluminio: tali elementi risultano in buono stato.

Nell'insieme l'appartamento si trova in uno stato di conservazione deplorevole.

Come evidenziato nella relazione fotografica allegata alla relazione di stima sono presenti macchie e fluorescenze di umidità diffuse su pareti e plafoni, dovute, si presume, sia da



infiltrazioni dall'esterno ma anche da una situazione malsana del trattamento degli interni (mancanza di riscaldamento).

Consistenza

```
Superficie appartamento:
```

```
superficie netta = 59,60 mq;

superficie lorda = 76,45 mq;

altezza media netta = 3,10 m;

altezza media lorda = 3,40 m;

volume lordo = (76,45 mg x 3,40 m) = 259,93 mc
```

superficie lorda del terrazzo, calcolato al 35%, $(9,60 \text{ mg} \times 0,35) = 3,36 \text{ mg}$;

superficie totale= 76,45 + 3,36 = 79,81 mg

superficie commerciale = 79,81 mq;

Confini

L'appartamento confina:

Nord Est: distacco

Sud Est: via Pinetti, interno 3

Sud Ovest: vano scala

Nord Ovest: intercapedine

Sopra: interno 6 Sotto: interno 2

Dati catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

proprietario per la quota di piena proprietà.

Comune di Genova -Sezione Urbana GED - Foglio 35 - Particella 271 - Subalterno 9 - Zona Censuaria 1 - Via Piero Pinetti civico 84 interno 4 - piano primo - Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) - Classe 2 - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale: 77 mq - Rendita 278,89 €.

Stato di Possesso:

Attualmente nell'immobile è occupato dall'esecutato con la sua famiglia, di cui quattro minorenni.



Formalità che resteranno a carico dell'acquirente:

Nei confronti dell'amministrazione del condominio devono essere versate:

la seconda rata pari a € 338,00, entro la data 01/06/2018;

la terza rata pari a € 338,00, entro la data 01/09/2018.

Sono previsti lavori straordinari alla copertura del condominio per un valore pari a € 6.912,00 per la quota del Sig. i

Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate: TRASCRIZIONI

- In data 20/07/2007 Registro Generale n.31967, Registro Particolare n.17171, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n.14434/10268 del 22/06/2007) contro Folino Caterina per la quota di piena proprietà a favore di piena proprietà.
- In data 15/12/2017 Registro Generale n. 40508, Registro Particolare n.29471, Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.10680/2017 del 30/11/2017) contro per la quota di piena proprietà a favore di Unicredit spa per la quota di piena proprietà.

ISCRIZIONE

• In data 20/07/2007 – Registro Generale n.31968, Registro Particolare n.9421, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.14435/10269 del 22/06/2007),

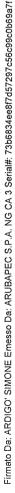
• per la quota di piena proprietà a favore di Banca per la Casa spa per la quota di piena proprietà.

Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica:

- Ufficio Agibilità del Comune di Genova:
 esiste un decreto di abitabilità n.356 del 02/08/1963;
- Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:
 non esistono pratiche di condono depositate;
- Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:
 non esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la planimetria catastale risalente al 1939.

Dal sopraluogo effettuato è da evidenziare che sono state apportate delle soluzioni di disposizione delle aperture e delle modifiche dell'assetto dei muri diverse rispetto alla pianta catastale acquisita e depositata: si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO





DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale le incongruenze trovano sicuramente riscontro nei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti non si sa bene quando per i quali non si ha evidenza di una specifica pratica edilizia.

Questa omissione procedurale è stata confermata dalla verifica presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova presso il quale non è stata presentata nessuna pratica in comune.

La ristrutturazione ha riguardato, in particolare, la demolizione parziale della parete del bagno verso la cucina per alloggiare il vano doccia.

È da evidenziare che alcune difformità sono chiaramente dovute ad errori grafici riportati nel disegno catastale del '39: nel disegno di TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO tali difformità sono state logicamente rappresentate.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari \in 32,00 di "diritti di segreteria" e \in 1.000,00 di sanzione, per un totale di \in 1.032,00, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato dedicato inserito nell'Allegato H di codesta perizia.

La verifica sulla conformità dell'immobile è stata effettuata prendendo in considerazione la planimetria catastale risalente al 1939.

Dal sopraluogo effettuato è da evidenziare che sono state apportate delle soluzioni di disposizione delle aperture e delle modifiche dell'assetto dei muri diverse rispetto alla pianta catastale acquisita e depositata: si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale le incongruenze trovano sicuramente riscontro nei lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti non si sa bene quando per i quali non si ha evidenza di una specifica pratica edilizia.

Questa omissione procedurale è stata confermata dalla verifica presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova presso il quale non è stata presentata nessuna pratica in comune.

La ristrutturazione ha riguardato, in particolare, la demolizione parziale della parete del



bagno verso la cucina per alloggiare il vano doccia.

È da evidenziare che alcune difformità sono chiaramente dovute ad errori grafici riportati nel disegno catastale del '39: nel disegno di TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO tali difformità sono state logicamente rappresentate.

Le difformità interne all'abitazione possono essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico

È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

L'immobile così come analizzato è stato trovato sprovvisto dell'ATTESTAZIONE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (ACE): è stato quindi redatto un certificato dedicato inserito nell'Allegato H di codesta perizia.

NOTA BENE: si evidenzia che in relazione alla particolare posizione dell'immobile che è adiacente all'alvo del Torrente Fereggiano oggetto delle vicissitudini di esondazione recenti (alluvioni del 2011) si è analizzato l'immobile anche relativamente agli aspetti di criticità e vincolo idrogeologico. L'immobile si trova limitrofo alle zone di criticità ma in zona esterna, quindi fuori rischio.

Valore stimato:

Quota di piena proprietà del Sig.

pari a € **59.900,00**

(cinquantanovemilanovecento/00euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



 $\label{eq:constraint} (x,y) = (x,y) + (x,y)$

The second of th

The second of th

enter transcription de la company de la c La company de la company d