

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII – Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 293/2017

G. E. Dr. Roberto Bonino

**PERIZIA DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Nel giudizio di esecuzione immobiliare promosso da:

Creditore Procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro

Debitore Esecutato:

Esperto incaricato:

Arch. Michela Ravera

Via B. Bosco 31/15

16121 Genova (GE)

INCARICO

La sottoscritta, Arch. Michela Ravera, nata a Genova (GE), il 17/02/1968, con studio in Genova, via B. Bosco 31/15, CAP 16121, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n. 2316, e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata dall'Ill.mo G. E., Dott. Roberto Bonino, quale esperto per la valutazione dell'immobile sito nel Comune di Genova, Via Stefano Canzio civ. 2 interno 5, oggetto di pignoramento. A seguito della nomina, la sottoscritta prestava giuramento di rito durante l'udienza del 21/06/2017 e veniva invitata a rispondere al seguente quesito.

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

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

2. una sommaria descrizione del bene;

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

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

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;*
- 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 sia di proprietà ovvero*

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 è 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, indicando 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.

PREMESSA

Sulle Operazioni peritali

Per espletare l'incarico la sottoscritta provvedeva ad effettuare le seguenti operazioni:

- Sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di vertenza

La sottoscritta in data 03/07/2017, dopo aver verificato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Genova l'effettiva residenza dell'esecutato, inviava lettera raccomandata all'indirizzo di Via Canzio 2, fissando per l'accesso all'immobile la data del 14/07/2017, inviando copia della stessa all'indirizzo e-mail dell'Avvocato dei Procedenti. Pur non ricevendo alcuna comunicazione né dall'Esecutato, né dalla Poste Italiane circa la consegna ed il ritiro della Raccomandata, si recava sul posto suonando e bussando alla porta caposcala dell'immobile, non ricevendo, tuttavia, alcuna risposta. Nell'atrio del condominio, però, vedendo transitare in uscita un signore di nazionalità cinese, chiedeva se per caso fosse lui il sig. Xu Yongsui, ricevendo risposta affermativa. Non rendendosi possibile instaurare una conversazione né in riferimento alle motivazioni circa la mancata apertura della porta né per accordi per fissazione di altra data per sopralluogo, veniva consegnata direttamente a mano una seconda lettera nella quale veniva chiesto di mettersi in contatto telefonico per fissare nuovo appuntamento. Non avendo ricevuto successivi riscontri da parte dell'Esecutato per la fissazione del sopralluogo, dopo congruo periodo, ponderata la situazione, ritenendo plausibile di non riuscire a mettersi in alcun modo in contatto con l'Esecutato per prendere visione dell'immobile, veniva presentata istanza di sospensione delle operazioni peritali ai fini della nomina di CUSTODE GIUDIZIARIO. L'Ill.mo Giudice Dott. Roberto Bonino in data 07/08/2017 emetteva specifica Ordinanza.

Dopo l'iter descritto, in data 29/09/2017 si rendeva possibile compiere il sopralluogo all'immobile di Via Canzio 2/5 alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (come da verbale Sub Allegato A),

- Accesso presso Enti, Uffici Pubblici e Privati:

Le necessarie informazioni di carattere tecnico – amministrativo sono state reperite presso i seguenti uffici:

- Agenzia del Territorio di Genova: ove sono state acquisite planimetrie catastali e visura storica;
- Comune di Genova – Ufficio Archivio/Visure, Ufficio Condono, Archivio Storico del Comune di Genova: ove non sono risultate depositate pratiche/progetto di costruzione afferenti l'immobile in oggetto.
- Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova: ove è stata presa visione degli atti di provenienza;
- Servizio Anagrafe del Comune di Genova: ove è stato verificato se l'immobile risultasse residenza dell'esecutato e/o di altri soggetti;
- Polo immigrazione – Servizi demografici del Comune di Genova: ove sono state compiute ricerche in riferimento ad eventuali titoli di occupazione del bene;
- Agenzia delle Entrate della Provincia di Genova: ove sono state compiute ricerche in riferimento ad eventuali titoli di occupazione del bene.

- Acquisizione di ulteriore documentazione presso Uffici Privati:

- Amministrazione Condominiale Via Canzio 2, Dott. Roberto Rogai: ove è stata richiesta copia di consuntivi e preventivi, spese condominiali ordinarie e straordinarie.

RISPOSTA AL QUESITO

a) Analisi documenti in atti

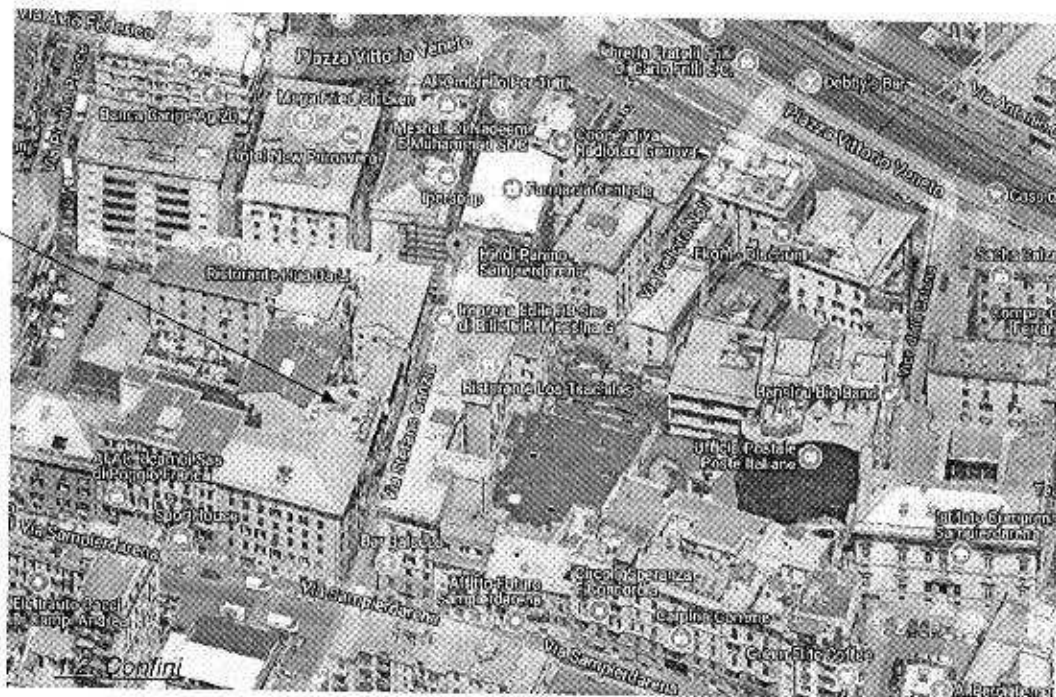
E' stato verificato che la documentazione ex art. 567 c.p.c. è presente in atti.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE – CONFINI – IDENTIFICATIVI CATASTALI

1.1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare adibita ad uso **ABITAZIONE**, contraddistinta dall'interno 5 dell'immobile di Via Stefano Canzio civ. 2, nel Comune di Genova, vecchia Circonscrizione Sampierdarena, nuova Circonscrizione Centro Ovest, cap. 16149.

Straicio fotografico dell'area con individuazione dell'immobile



L'abitazione di cui all'oggetto è posta al terzo piano dell'immobile; essa prospetta ad est su via Canzio, ad ovest su un distacco tra condomini limitrofi e confina: a nord in parte con altra unità immobiliare del Condominio (interno 6) ed in parte con il vano scala; a sud con altre unità immobiliari afferenti il Condominio di Via Sampierdarena n. 105.

L'unità immobiliare, inoltre, confina al di sopra con il piano quarto dell'immobile, al

di sotto con il piano secondo dell'immobile, adibiti anch'essi ad uso abitativo.

1.2. Identificativi catastali

L'unità immobiliare risulta identificata catastalmente:

N.C.E.U. – COMUNE DI GENOVA (GE)

Sez.	Foglio	Map.	Sub.	ZC.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SAM	44	574	8	3	A/3	4	vani 5,5	€ 610,71

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. in capo a:

XU YONGSUI, nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 01/02/1965, C.F.

, con **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni.

2. DESCRIZIONE DEL BENE

2.1. Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Genova, Circostrizione Centro Ovest, compreso nella zona centrale del quartiere di Sampierdarena.

L'edificio contraddistinto dal civ. 2 è un condominio a destinazione residenziale inserito in un contesto di fabbricati di analoghe caratteristiche, edifici di antico regime quali case a schiera con muri di perimetro laterali in aderenza, o in comunione tra loro, situate lungo l'asse stradale che unisce piazza Vittorio Veneto a Via Sampierdarena.

Sampierdarena è la prima grande delegazione a ponente del centro cittadino che ancora viene percepita come una sorta di quartiere autonomo in memoria della grande importanza che ha ricoperto nei tempi antichi; essa, infatti, costituiva comune autonomo, che venne incluso nella Grande Genova nel 1926.

L'antico comune si configurava come un comprensorio geograficamente unitario e di grande importanza proprio per la sua posizione, alle porte di Genova e allo sbocco della Val Polcevera al mare.

Sampierdarena nel '500 si trasformò da borgo di pescatori in un elegante luogo di

villeggiatura della nobiltà genovese in quanto offriva spazi idonei alle nuove esigenze monumentali dell'architettura signorile e la sua vicinanza a Genova permetteva ai nobili di curare gli interessi legati al nucleo urbano e, soprattutto, al porto. A monte del primitivo asse viario, a ridosso dell'arenile e del mare, venne tracciato un nuovo percorso, corrispondente all'attuale via D'Aste, che venne arricchito da splendide dimore, quasi a ripercorrere fuori le mura con le ville anziché con i palazzi lo straordinario evento urbanistico di Strada Nuova. Via D'Aste venne, infatti, ribattezzata la "strada delle ville". Un nuovo importantissimo mutamento si ebbe nell'800 con un progressivo infiltrarsi delle maglie del tessuto urbano culminante nel soffocamento delle antiche dimore, private dei loro grandiosi parchi entro i quali vennero costruite le nuove abitazioni necessarie per l'aumento della popolazione richiamata dalle nuove attività legate all'industria. Lentamente, ma irreversibilmente, il borgo monumentale di Sampierdarena divenne uno dei più importanti centri di industrializzazione della nazione. La crisi economica degli ultimi anni ha, però, influito in maniera importantissima sul quartiere, determinando il repentino cambiamento di fruizione in molti ambiti, facendo perdere alla zona la vocazione commerciale e residenziale dei ceti medio alti e determinando inevitabilmente un generalizzato decadimento del patrimonio immobiliare. Nel particolare, lungo la via in oggetto, pur trattandosi di un asse viario che collega arterie di primaria importanza a livello di quartiere, si è riscontrata la chiusura di molti esercizi commerciali a piano strada divenuti, ormai, poco appetibili.

Nel complesso, però, la zona in prossimità dell'immobile risulta ben servita da tutti i servizi, trovandosi a brevissima distanza ad esempio dalle Vie Buranello, Cantore, Carlo Rolando e D'Aste, facilmente raggiungibili a piedi, ove si trovano molti esercizi commerciali di beni alimentari e terziario in generale.

L'immobile, inoltre, gode di una posizione privilegiata sia rispetto al nodo autostradale, quale lo svincolo autostradale di Genova Ovest (circa Km 1,5), sia rispetto alla Stazione Ferroviaria di Sampierdarena, distante poche centinaia di metri, sia rispetto all'Aeroporto di Genova (circa Km 4); ugualmente degna di nota è la posizione rispetto ai servizi assistenziali dell'Ospedale di Villa Scassi, eventualmente raggiungibile anche a piedi, parimenti ai servizi ambulatoriali della ASL della Fiumara (circa km 2). Anche il centro Commerciale della Fiumara, con cinema, palestre e negozi dista dall'immobile circa 2 km. La zona è ottimamente servita dalla rete urbana AMT con le linee 1, 3, 18, 20 con partenza dal centro cittadino.

Va segnalata, invece, l'impossibilità di sosta veicolare in prossimità del portone dell'immobile per la ristrettezza della via ed una certa difficoltà di parcheggio in tutta la zona limitrofa (Via Sampierdarena) che, tuttavia, presenta un numero di parcheggi che garantiscono un medio ricambio (zona Blu).

2.2. Caratteristiche dell'edificio e degli ambienti interni

L'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale attribuibile ad un'edificazione di fine Ottocento primo Novecento.

Esso presenta 8 piani fuori terra con accesso unico esterno, contrassegnato dal numero civico 2: il portone dell'immobile, di tipo a telaio metallico con specchiature in vetro, è ubicato in corrispondenza del prospetto est dell'edificio. Il civico 2 comprende complessivamente n. 16 unità immobiliari e 3 negozi al piano stradale.

La tipologia dell'immobile è a schiera, a pianta pressoché rettangolare, con struttura in muratura portante e solai lignei, concluso da copertura a falde.

L'edificio non presenta spazi di pertinenza scoperti esterni di proprietà comune.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco liscio tinteggiato: il fronte principale, su via Canzio, presenta quattro assi di bucaure finestrate. Tutte le finestre sono protette da persiane alla genovese in tinta verde. Al piano terra, oltre all'ingresso al condominio, sono presenti varchi/vetrine di esercizi commerciali che, al momento del sopralluogo, non risultavano in attività. Non si riscontrano elementi decorativi ad impreziosire il fronte dell'immobile, concluso superiormente con cornicione modanato in lieve aggetto ad imposta della copertura.

Il fronte posteriore, verso il già citato distacco, presenta analoghe caratteristiche di finitura, ascrivibili ad un tipologia di tipo economico. I due fronti laterali risultano in aderenza (o con muro in comunione) con gli immobili limitrofi.

Internamente, l'edificio presenta un modesto atrio da cui si diparte il vano scala a doppia rampa con vuoto centrale in cui è stata posizionata la gabbia ascensore (progetto depositato in Comune risalente al 1999); in aderenza al vano ascensore permangono le antiche ringhiere in ferro a semplice disegno; le pedate degli scalini sono in marmo, mentre i pianerottoli di sosta e il pavimento dell'atrio sono finiti in piastrelle di graniglia.

Il condominio, oltre all'ascensore è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, fognario, gas metano, citofonico, telefonico, TV.

2.3. Stato di manutenzione e conservazione dell'edificio

Ad un esame esclusivamente visivo, in riferimento ai prospetti non si palesano particolari problematiche; le parti comuni interne, risultano, invece, in pessimo stato di conservazione conferito sia da parziali esfoliazioni del film pittorico nel vano scala con parziali distacchi di intonaco e con muri imbrattati da scritte, disegni e segni a guisa di pennellate di colore. Analogamente l'ascensore presenta evidente stato di incuria.

Da riscontri assembleari non risultano deliberati eventuali lavori di ripristino.

2.4. Consistenza dell'appartamento

L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terzo dell'immobile; è composto da un ingresso di ampie dimensioni, da quattro camere, un locale cucina/angolo cottura e un bagno; l'appartamento è dotato di un piccolo balcone accessibile dalla cucina.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava abitata.

Le superfici nette calpestabili dei diversi vani sono le seguenti:

Vano	Superficie netta (mq)
Ingresso	Mq 10,96
Camera	Mq 11,94
Camera	Mq 13,62
Camera	Mq 10,51
Camera	Mq 11,82
Disimpegno/corridoio	Mq 2,52
Angolo cottura	Mq 7,87
Bagno	Mq 3,67
Balcone	Mq 2,15

La superficie complessiva **netta calpestabile** risulta pari a **mq 72,91 + balcone mq 2,15**.

La superficie complessiva **lorda** risulta pari a **mq 89,77**;

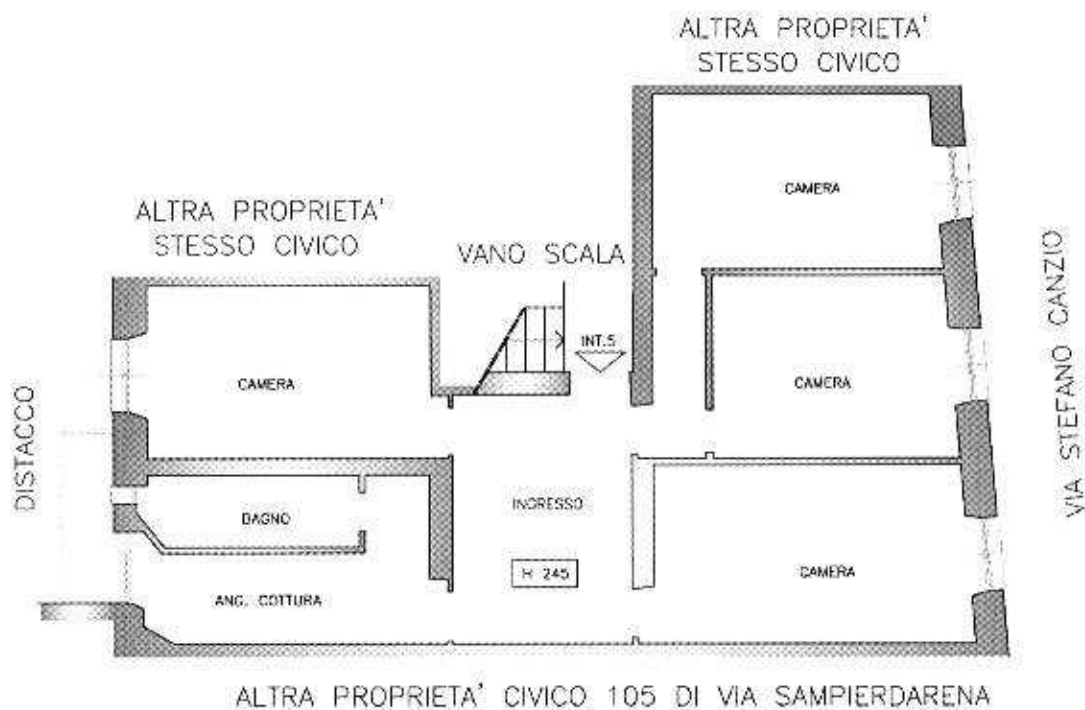
L'altezza netta dei vani è di m 2,45;

La **superficie commerciale** risulta pari a **mq 90,31 (arrotondati a MQ 90,00)**.

(Sulla base della Normativa Tecnica per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi, il 25% delle superfici delle pertinenze, quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Nella presente Relazione viene allegato stralcio fuori scala della pianta dell'appartamento. Tavola in scala 1:100 viene inserita in Allegato sub B.

*Stralcio Rilievo
fuori scala*



Si precisa che per l'impossibilità di verificare direttamente alcune misure la riproduzione grafica di talune dimensioni è stata dedotta per differenza e rapporti con altre misure; il rilievo, pertanto, potrebbe presentare lievi scostamenti in riferimento soprattutto alle pareti di fondo del locale cucina e del locale bagno.

Ambienti interni e finiture:

(Cfr. Documentazione fotografica sub Allegato C).

L'appartamento è caratterizzato da pavimenti in graniglia alla genovese in tutti i

vani ad esclusione di cucina e bagno, finiti in piastrelle e da pareti e soffitti trattati ad intonaco liscio tinteggiato monocolori. Non sono presenti elementi decorativi di alcun genere.

Il bagno, di modeste dimensioni, areato con piccola finestra, è dotato di lavabo, wc con cassetta a zaino e doccia. Il rivestimento in piastrelle si estende anche sulle pareti. L'accesso al bagno avviene da un modesto disimpegno creato all'interno del vano cucina; tale distribuzione risulta frutto di modifiche rispetto ad una primigenia conformazione che, in analogia a tipologie abitative coeve, presentava esclusivamente un locale wc con accesso diretto dalla cucina. (A titolo di completezza si allega - Sub Allegato D - la planimetria Catastale storica reperita presso l'Agenzia del Territorio).

La cucina presenta anch'essa finitura in piastrelle a pavimento e rivestimento. Date le dimensioni dovute alla modifica del bagno il vano cucina sembra più correttamente inquadrabile come angolo cottura di forma stretta ed allungata. Da tale vano una portafinestra consente l'accesso ad un piccolo balcone strutturato con lastra marmorea di calpestio; esso costituisce l'unico sfogo esterno dell'appartamento con affaccio su un distacco tra edifici afferenti Via Canzio e Via Sampiordarena. Su tale distacco si aprono anche la finestra del bagno e la finestra di una delle quattro stanze di cui è costituito l'appartamento; le restanti tre camere presentano affacci su via Canzio, mediante portefinestre protette da ringhiera parapetto esterna in ferro battuto.

Tutti i serramenti esterni sono in legno di antica foggia, con vetro singolo, protette all'esterno da persiane lignee; anche la finestra del bagno presenta serramento ligneo a vetro singolo, di tipologia poco più recente delle altre; la portafinestra della cucina è conformata, invece, a guisa di porta (si discosta, infatti, dalla tipologia

generalmente associata alle bucatore finestrate) in profilato metallico di prima generazione con una sola specchiatura vetrata e pannello inferiore cieco. Le bucatore del bagno e della cucina risultano prive di elementi oscuranti in esterno. Tutte le porte interne sono in profilati metallici di tipo economico (ascrivibili alle tipologie generalmente facenti capo alle paratie mobili degli uffici); la porta caposcala è in legno di tipo non blindato.

Impianti tecnologici:

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico, citofonico, gas metano, TV: di nessun impianto, a parte dell'elettrico, è stato possibile accertare l'effettivo funzionamento. Quest'ultimo risulta non a norma e non è stato possibile avere accesso al contatore; si ritiene, pertanto, che detto impianto vada completamente rinnovato. Il proprietario, presente al momento del sopralluogo, ha dichiarato di non avere telefono fisso (non è accertata, pertanto, l'effettiva presenza di detto impianto); in merito all'impianto idrico è possibile solo affermare il funzionamento dell'acqua fredda in quanto è stata presa visione di un boiler nel locale bagno per la produzione di acqua calda sanitaria, ma non è stato possibile accertarne né l'effettivo funzionamento né, eventualmente, il collegamento anche al locale cucina; non è stato possibile accedere al contatore del gas per verificarne la tipologia. Non risultano presenti impianti di riscaldamento e di condizionamento.

Esposizione, orientamento, luminosità:

L'unità immobiliare presenta nel complesso una discreta luminosità; la presenza dei palazzi frontestanti chiude la vista, riducendo, però, solo parzialmente l'ingresso della luce; più sacrificato risulta l'affaccio su via Canzio per la ristrettezza della via e presenza di un alto immobile sull'altro lato della strada.

Stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento:

L'unità immobiliare nel complesso gode di una distribuzione interna che potrebbe conferire una buona godibilità, compromessa, però, da uno stato di conservazione decisamente cattivo, acuito anche da una analoga situazione riscontrabile in relazione alle parti comuni dell'edificio. Tutti i serramenti esterni e le persiane sono in pessimo stato di conservazione con vetri rotti, con alcune stecche delle persiane mancanti ed altre in fase di distacco (non è stato possibile verificarne il funzionamento in apertura e chiusura). Si segnalano, inoltre, fessurazioni nei pavimenti con distacco di porzioni di marmo delle soglie e di tasselli del seminato.

3. PROPRIETA' ATTUALE DEL BENE - EVOLUZIONE NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

PROPRIETA'

Il bene oggetto di stima dai documenti in atti risulta in capo a:

..... nato in CINA REPUBBLICA POPOLARE il 01/02/1965, C.F.
con **proprietà per 1/1**.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

CONDUZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato.

Le ricerche compiute presso il servizio Anagrafe del Comune di Genova hanno fatto evincere che nell'unità immobiliare risultano iscritti quali residenti n. 14 persone compreso l'esecutato ed il suo nucleo familiare (composto di altre 3 persone): sub Allegato E si produce l'estratto dell'elenco dei residenti aggiornato alla data del 22/11/2017 (precedente verifica era stata compiuta in data 30/06/2017). Le risultanze hanno evidenziato che l'u.i. costituisce residenza di sette persone con procedure di irreperibilità in corso di cui sei persone con

procedura aperta dal 28/03/2017 e una persona con procedura aperta dal 17/06/2017. A tale proposito i Responsabili dello sportello dell'Anagrafe del Comune di Genova spiegavano che se tali persone non avessero presentato certificati di cambio di abitazione, sarebbero rimaste per legge residenti all'indirizzo di Via Canzio 2/5 per un anno dalle date dei procedimenti sopra indicati.

Sulla base di quanto sopra sono state compiuti accertamenti sia presso l'Agenzia delle Entrate (si produce Sub Allegato E la richiesta presso l'Ente) sia presso l'Ufficio Polo Immigrazioni del Comune di Genova (Uff. Anagrafe) in relazione ai titoli di occupazione dell'immobile: presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione; presso il Polo immigrazioni, visionate le pratiche facenti capo ad ogni nominativo, è stato verificato che le residenze sono state tutte concesse a seguito di dichiarazione del proprietario di messa a disposizione dell'immobile a titolo gratuito.

EVOLUZIONE DELLA PROPRIETA' NEGLI ULTIMI VENTI ANNI

L'immobile in oggetto risulta di piena proprietà del sig. XU YONGSUI. Nel Certificato notarile presente in atti a firma del Notaio Candore Carmelo, è contenuta, ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. la cronistoria dell'evoluzione proprietaria.

La sottoscritta inoltre ha preso diretta visione presso la Conservatoria dei Registri di Genova degli atti di provenienza del Notaio Giulio Grilli - Rep. 36510 del 14/12/04 riferito all'acquisto del sig. XU YONGSUI e del Notaio Giuseppe Albanese Rep 8881 del 22/02/1961. L'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni può essere riassunta come di seguito:

Il Sig. XU YONGSUI acquistava l'immobile identificato a Catasto come Sez. SAM, Mappale

574, Sub. 8 zona censuaria 3 cat. A/5 cl. 5 Rendita 468,68 (la piantina catastale datata 01/12/2004 prot. GE 02955488 risulta derivante da Denuncia di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - Allegata Sub. F) dai sigg.ri Bosio Giovanni e Bosio Enrico al prezzo di vendita di Euro 56.000,00 (Cinquantaseimila/00) - Atto Notaio Giulio Grilli trascritto a Genova il 14/12/2004 Rep. 36510.

Nell'atto viene specificato che nell'unità acquistata possono esser apportate modifiche sia all'interno sia all'esterno come risulta dall'atto Rogito Notaio Silvestro Castellari del 29/10/1928 trascritto a Genova il 24/01/1929 al reg. Part. Vol. 1407 n. 610.

Ai Sigg. Bosio Giovanni e Bosio Enrico l'u.i. era pervenuta in proprietà in forza dei seguenti titoli:

- In data 22/02/1961 l'immobile veniva acquistato dalle Sig.re Nerva Silvia Enrica e Nerva Giuseppina per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna della nuda proprietà e dalla sig.re Bosio Celesta e Bosio Clementina per diritto di usufrutto con diritto di accrescimento reciproco in forza di atto a Rogito Notaio Giuseppe Albanese trascritto a Genova 08/03/1961 al rep. Part. Vol. 4624 n. 3801;
- In data 30/08/1964 a causa di morte della sig. Bosio Celesta si verificava l'accrescimento di usufrutto a favore di Bosio Clementina;
- In data 13/06/1971 a causa della morte della Sig. Bosio Clementina si riuniva l'usufrutto alla nuda proprietà divenendo così le sig.re Nerva Silvia e Nerva Giuseppina proprietarie dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuna;
- In data 24/12/1983 per successione causa morte di Nerva Giuseppina la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà passa alla sorella Nerva Silvia;
- In data 19/02/2001 per successione a causa della morte di Nerva Silvia l'immobile passava per legge ai cugini Bosio Giovanni e Bosio Enrico per $\frac{1}{2}$ ciascuno. In data 08/04/2004 i Sigg.ri Bosio accettavano la successione in forza di atto del Tribunale

di Genova rep. 601/20014 trascritto a Genova 25/05/2004 Reg. Part. 14417 al Registro Gen. 24097.

Nell'atto del Notaio Grilli viene specificato che l'immobile è libero da iscrizioni ad eccezione di un pignoramento relativo ad insoluto di spese di amministrazione estinto in data 10/12/1991. In Relazione alla Lex. 47/85 i venditori dichiaravano che le opere inerenti la costruzione dell'edificio erano state ultimate in data anteriore al 01/09/1967 e che lo stesso era in regola con la disciplina edilizia e urbanistica e non erano stati eseguiti abusi che richiedessero provvedimenti in sanatoria ex lege 47/1985 e succ. modifiche.

La sottoscritta ha preso visione anche dell'atto a Rogito Notaio Giuseppe Albanese di Genova del 22/02/1961 n. Rep. 8881, trascritto a Genova 08/03/1961 ai numeri 4874/3801 riferito al citato acquisto da parte delle Sigg.re Bosio e Nerva dai Sigg.ri Frigeri Adele, Incerti Viazzoli Nelly, Burani Mario e Bozzoli Guido. Nel documento viene specificato il contenuto dell'atto del Notaio Castellari riportato nell'acquisto del Sig. XU YUNGSUI, che illustra la possibilità dei proprietari di ogni singolo appartamento di apportare modificazioni previa approvazione dell'Autorità Municipale.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

5.2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuna

5.3. Convenzioni matrimoniali, atti di asservimento urbanistico, servitù: nessuna

5.4. Altri pesi, trascrizioni, o limitazioni d'uso:

Come già richiamato, l'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dal proprietario e vi risultavano residenti anche altri soggetti.

5.4.1 Oneri di natura condominiale o altro:

L'amministrazione Condominiale a richiesta della sottoscritta inviava dichiarazione relativa alle spese di amministrazione e alle ultime delibere assembleari del Condominio, dalle quali si rileva la situazione debitoria dell'Esecutato: nel "Consuntivo 2016" in capo all'Esecutato sussiste un debito pari ad € 7.067,69 a cui vanno sommati € 800,00 contabilizzati quali acconto per l'anno 2017, per un totale di € 7.867,69. L'importo di € 800,00 risulta la quota annua a preventivo stimata dall'Amministratore quale importo annuo per spese fisse di amministrazione.

Non risultano deliberati lavori straordinari di alcun tipo. (Sub Allegato G).

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

Per la dettagliata esposizione delle formalità si rinvia ai certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari contenuti agli atti della procedura e al Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. redatto a firma del Notaio Candore Carmelo.

Saranno cancellate dalla procedura le seguenti formalità che interessano l'immobile identificato con il civ. n. 2 int. 5 di Via Stefano Canzio:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo iscritta alla Conservatoria di Genova il 14/12/2004 ai numeri 59156/13695 a garanzia del prezzo di compravendita a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. contro il Sig. XU YONGSUI intervenuto all'atto di mutuo nella qualità di debitore non datore e la Sig.ra ZHU XIAOYANG;
- PIGNORAMENTO trascritto alla Conservatoria di Genova in data 11/04/2017 ai numeri 1167/7999 a favore della Vela Montages SRL.

7. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA DEL BENE – AGIBILITA'

7.1. Vincoli Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: Zona AC - US – ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (tav. 37). Nella disciplina della destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: *“servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simil”*.

Nella Tavole di Livello Paesaggistico Puntuale in riferimento ai Sistemi di Valore Paesaggistico l'immobile rientra nel Sistema di Via Sampierdarena come elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante.

7.2. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo di tutela dei beni ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

7.3. Regolarità edilizia

L'accertamento della regolarità edilizia è stato condotto sulla base di ricerche effettuate presso l'Ufficio Archivio Progetti del Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, Archivio Storico del Comune di Genova, del rilievo dell'unità immobiliare effettuato dalla sottoscritta e della planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile confrontare la consistenza reale con le risultanze planimetriche.

7.3.1. Progetto edilizio originario, varianti, sanatorie

Presso l'Archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non sono conservati progetti relativi all'immobile.

Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova non sono conservati progetti originari relativi all'immobile.

Per l'unità immobiliare in esame non risultano presentate pratiche edilizie relative ad opere interne, condoni, sanatorie o altre comunicazioni.

7.3.2. Decreto di abitabilità

In riferimento all'abitabilità/agibilità dell'immobile non è stato reperito certificato; tuttavia, si rileva che la costruzione risulta antecedente al Regio Decreto n. 1265 del 1934 che istituiva tale atto amministrativo e il rilascio di tale documento.

7.3.3. Planimetria catastale

La sottoscritta, effettuata la verifica presso l'Agenzia del Territorio, ha preso atto che è conservata una planimetria catastale dell'appartamento redatta in data 26/01/2009 a firma dell'Architetto Eugenio Cella con protocollo GE0027118.

Tale planimetria risulta distributivamente corrispondente allo stato attuale (Cfr. Planimetria Catastale: sub Allegato H).

La visura catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate in riferimento alla variazione catastale reca la dicitura "diversa distribuzione degli spazi interni", ma, come detto, non risultano pratiche autorizzative corrispondenti depositate presso gli uffici comunali (Visura - Sub Allegato H).

Va specificato che all'atto di stipula del contratto di mutuo è allegata una planimetria catastale, redatta a cura dell'Ing. Guarnieri Daniela, protocollata al numero GE0295488 del 01/02/2004 (allegata alla presente Relazione come Sub. F), allo stato attuale superata ed aggiornata con la planimetria protocollata al

numero GE0027118 del 26/01/2009.

7.4. Verifica Stato di fatto:

Dal raffronto tra il rilievo dello stato di fatto dell'appartamento e la planimetria catastale aggiornata al 2009 risulta che della planimetria è sostanzialmente conforme: nella planimetria catastale non viene rappresentata una rientranza a formare una sorta di nicchia nel locale cucina in corrispondenza dell'apertura della porta finestra; tuttavia, si può ritenere un'imprecisione grafica non rilevante ai fine della conformità dell'immobile.

Dal confronto tra la planimetria allegata all'atto di stipula del Contratto di mutuo datata 2004 e la planimetria catastale aggiornata allo stato attuale depositata presso l'Agenzia del Territorio (datata 2009) emerge quanto segue:

- l'attuale disposizione interna dell'alloggio non risulta conforme alla planimetria catastale allegata al contratto di mutuo in base ai seguenti elementi:
 - a. risulta variata la posizione della porta di accesso al locale bagno dalla cucina;
 - b. risulta demolita una tramezza che suddivideva l'attuale locale bagno;
 - c. risulta differente la tramezza tra le due camere nord/est con la creazione di un corridoio a rendere completamente disimpegnata l'ultima camera a nord.

Verificato che il Contratto per la stipula del mutuo a firma del Notaio Giulio Grilli risulta registrato a Genova (Ufficio tre dell'Agenzia delle Entrate) il giorno 17/12/2004 al n. 101469 e che non risultano depositati progetti per diversa distribuzione interna, non si ritiene che la parziale difformità riscontrata possa rientrare nella casistica indicata all'art. 22 della L.R. 16/2008 e s.m.i., in base al

quale per le opere interne alle costruzioni, realizzate tra il 17/03/85 e il 01/01/2005 la regolarizzazione possa avvenire attraverso una comunicazione non onerosa, bensì rientri nella casistica annoverata all'art. 6 bis del DPR 380/01 che prevede, in mancanza di presentazione di CILA ad inizio lavori (per le opere che ne sono soggette) la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 e la presentazione telematica di progetto da parte di Tecnico Abilitato con il pagamento dei diritti allo stato attuale pari ad Euro 32,00.

Il CTU segnala, quindi, che occorrerà procedere ad effettuare tale regolarizzazione, che si stima abbia un importo pari ad € 2.000,00, (ivi comprendendo l'onere professionale del Tecnico).

7.4.1. Conclusioni

Tenuto conto delle parziali difformità regolarizzabili, nel valore espresso in perizia si comprenderanno gli oneri per il citato adempimento.

8. REDAZIONE DELL'APE – u.i. Via Canzio 2 int. 5

La sottoscritta ha commissionato la redazione dell'**attestato di prestazione energetica** relativo al fabbricato al dott. Ing. Claudia Fabbri, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Genova con il n. 10026A ed inserito nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5689.

L'APE dell'unità immobiliare sita in Genova Via Canzio civ. 2 int. 5 che classifica il fabbricato in Classe F, è identificato con il **n. 45338**, che si allega (sub. Allegato "I") alla presente perizia, insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 23/11/2017 Numero Protocollo PG/2017/0369311.

9. FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento, si ritiene non sussistano soluzioni per

una funzionale suddivisione in lotti.

10. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Valutazione di riferimento del bene nell'ambito delle Quotazioni OMI

La quotazione primo semestre OMI/2017 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 38, Fascia/Zona C23: Semicentrale/Buranello - Sampeirdarena T.S.M. riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/Mc)		Superficie (L/N)
		Min.	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710,00	1.000,00	L

Stima del Bene

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona; sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona e nella stessa via risultano in vendita diversi immobili le cui caratteristiche possono essere parametrize all'immobile in oggetto. Nel particolare, si è potuto constatare che le quotazioni richieste per immobili effettivamente raffrontabili per zona ed in parte per tipologia, risultavano

comprese tra 500,00 e 700,00 €/mq.

Determinazione del valore di mercato unitario

Oltre a quanto sopra precisato, per la specifica individuazione del segmento di valore delle quotazioni si sono ponderati i seguenti elementi caratterizzanti cui attribuire rispettivi coefficienti di incremento/decremento:

- In riferimento alla zona:

risulta sicuramente meritevole la posizione di vicinanza al centro nevralgico della delegazione che, pur lontana dal centro cittadino, gode di una serie di servizi, di attività commerciali e di grandi magazzini che la rendono pressoché autonoma, nonché la buona accessibilità per vicinanza a casello autostradale, stazione ferroviaria e aeroporto, come richiamato nei paragrafi precedenti.

Elementi considerabili di decremento sono, invece, l'impossibilità alla fermata anche temporanea delle auto in prossimità dell'immobile, la ridotta possibilità di parcheggio in zona, il traffico veicolare elevato.

- In riferimento all'immobile:

sono da ritenersi particolarmente influenti in termini di deprezzamento: gli infelici affacci ed esposizione, il pessimo stato di manutenzione, l'assoluta necessità di sostituire tutti i serramenti interni ed esterni nonché la porta caposcala e di realizzare tutti gli impianti per la regolarizzazione a norma e per l'assenza dell'impianto di riscaldamento; il pessimo stato di conservazione delle parti comuni.

In riferimento alla stima del bene appare anche determinante tenere in considerazione le problematiche che negli ultimi anni hanno portato la delegazione a patire un generale deprezzamento del patrimonio immobiliare in maniera ancora più accentuata rispetto ad altre zone della città.

Ritenendo tutti gli aspetti sopra menzionati determinanti per la stima del bene, su attenta ponderazione degli stessi non si reputa congruo inquadrare il valore di mercato dell'immobile nel segmento minimo dell'OMI, pari a € 710,00/mq indicato per alloggi in stato di conservazione normale, ma si ritiene necessario applicare una sostanziale percentuale di riduzione, valutando che in base all'attuale situazione del mercato ed al numero molto elevato di immobili in vendita nelle varie delegazioni periferiche della città, il valore unitario possa attestarsi in € 500,00/mq.

In tale valutazione si sono tenuti in considerazione gli oneri di ristrutturazione che, a prescindere da eventuali opere di miglioria generale, risulta rilevante in considerazione della necessità di adeguamento impiantistico a norma.

CALCOLO VALORE DI MERCATO IMMOBILE VIA CANZIO CIV. 2/5

Appartamento, via Stefano Canzio civ. 2 interno 5: cat. A/3 con sup. commerciale pari a mq 90,00.

Definito il Valore Unitario al mq di superficie commerciale per l'unità immobiliare oggetto di stima si ottiene dunque il seguente VALORE DI MERCATO:

Sup. mq 90,00 x €/mq 500,00 = € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)

Al valore così ottenuto si ritiene opportuno sottrarre:

- il debito riferito alle spese condominiali pari ad € 7.867,69
- oneri di regolarizzazione edilizia (pratica presso edilizia Privata del Comune di Genova) forfettariamente indicati pari ad € 2.000,00;

A giudizio della sottoscritta, pertanto, ponderate tutte le situazioni gravanti sull'immobile, la cifra che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'appartamento nel suo complesso è pari ad **€ 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00).**

Alla presente relazione si allega il fascicolo contenente la seguente documentazione:

- sub. A: Verbale di sopralluogo dell'istituto Vendite Giudiziarie;
- sub. B: Rilievo dell'unità immobiliare;
- sub. C: Documentazione fotografica dell'immobile;
- sub. D: Planimetria catastale storica;
- sub. E: Elenco residenti;
- sub. F: Planimetria catastale datata 2004;
- sub. G: Dichiarazione Amministratore;
- sub. H: Planimetria catastale datata 2009;
- sub. I: Attestato di prestazione energetica.

.....
La presente relazione, composta di n. 28 pagine e allegati da A ad I, viene trasmessa telematicamente e depositata in Cancelleria in copia cartacea.
La sottoscritta attesta di aver inviato copia della presente relazione al creditore precedente e all'esecutato nel rispetto della normativa vigente.
.....

Il CTU ritiene con questa relazione di consulenza di aver svolto compiutamente l'incarico affidatogli e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti che l'Ill.mo G.E., Dott. Roberto Bonino, ritenesse opportuni.

In fede di quanto sopra dichiarato

Con osservanza

Genova, 28 Novembre 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Michela Ravera