

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

TRIBUNALE DI GENOVA

Esecuzioni Immobiliari

R.Es. 447/17

G.Es. Presidente f.f. Dott.ssa A. Lucca

Relazione del Perito nella procedura :

Banca Nazionale del Lavoro - creditore procedente

Avv.ti Ghia Lucio e Ghia Enrica Maria

Sig. [REDACTED] e

Sig.ra [REDACTED] – debitori eseguiti

Indice

1)	Formulazione del quesito.....	pag....2
2)	Verifica ai sensi dell'art. 567 c.p.c.....	pag....6
3)	Operazioni svolte dal Perito.....	pag....7
4)	Verbale sopralluogo	pag....8
5)	Risposte ai quesiti.....	pag. ...9
5.1)	Identificazione del bene	pag....9
5.2)	Confini.....	pag....9
5.3)	Dati catastali.....	pag....9
5.4)	Sommara descrizione del bene.....	pag....9
5.5)	Proprietà, possesso, evoluzione della proprietà nel ventennio anteriore.....	pag... 17
5.6)	Vincoli ed oneri giuridici	pag... 17
5.7)	Spese condominiali.....	pag...20
5.8)	Verifica della regolarità urbanistica...	pag... 20
5.9)	Verifica della regolarità catastale.....	pag. 21

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

5.10) Dati O.M.I..... pag...22

5.11) Superficie Commerciale Lorda (S.C.L) pag...22

5.12) Valutazione del bene.....pag...23

5.13) Valutazione della sola quota indivisa... pag...26

6) Predisposizione A.P.E..... pag...26

Elenco allegati.....pag...27

RELAZIONE DEL PERITO

Corte d'Ordinanza emessa dall' Illustrissimo Signor
Presidente f.f. Dott. R. Delucchi il sottoscritto Geometra
Pier Emilio Copello, iscritto all'Albo dei Geometri e
Geometri Laureati della Provincia di Genova, iscritto
all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, iscritto
all'Albo dei Periti della Procura della Repubblica presso
il Tribunale di Genova, Consulente Tecnico della Corte
d'Appello di Genova, con Studio in Chiavari (Ge), Via
c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/ E, veniva nominato
Perito estimatore nella procedura in epigrafe e prestato il
giuramento di rito, assumeva l'incarico di rispondere al
seguinte quesito.....

1) Formulazione del quesito.....

*a) Verifichi l'esperto incaricato 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*

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

ritenuta necessaria.....

Provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile accedendovi ed eseguendo ogni altra operazioni 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 correzione della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'asserza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.....

In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto che l'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI mini e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i minimi 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:.....*

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it --- pieremilio.copello@geopec.it

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

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 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 vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, con 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 relative al bene pignorato.....

Dovranno essere indicati.....

le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

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, abitazioni, e assegnazione al coniuge); in particolare
verificati che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi
sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del
debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei
suddetti titoli.....*

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

Dovranno essere indicati:.....

- le iscrizioni ipotecarie;.....

- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudiziali;.....

*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
l'acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione
urbanistica prevista 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*

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

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) Redigi, anche avvalendoti di un delegato abilitato, l'attestazione 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.....

2) **Verifica documentazione ai sensi dell'art. 567**

c.p.c.

E' stato verificato l'avvenuto deposito del certificato ipocatastale.....

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

L'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente in data 03/ 11/ 2017 con ricerche presso l'Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova, e risultando , quindi, aggiornato sino alla data del 2 novembre 2017, non ha evidenziato alcuna formalità successiva a quanto attestato dal Notaio.....

L'elenco delle formalità in capo al Sig. ██████████, nato in Ecuador il 31/ 12/ 1963, viene qui di seguito prodotto come Allegato G.....

L'elenco delle formalità in capo alla Sig.ra ██████████, nata in Ecuador il 15/03/1071, viene qui di seguito prodotto come Allegato H.....

3) Operazioni svolte dal Perito.....

- 03 agosto 2017 : reso il giuramento di rito per assunzione incarico;

- 09 agosto 2017 : effettuazione di accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio estraendo copia della documentazione catastale relativa all' immobile oggetto di procedura;.....

- 09 agosto 2017 : inoltro allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova, Ufficio Visura Progetti, di istanza al fine di visionare eventuale documentazione edilizia – urbanistica ivi depositata ;.....

- 29 agosto 2017 : deposito a mani nella cassetta postale degli Esecutati di missiva per concordare la data del

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

sopralluogo;.....

- 06 settembre 2017: invio di raccomandata a.r. agli Esecutati per effettuazione dell' accesso all'immobile stabilito per il 19 settembre 2017;.....

- 22 settembre 2017: invio di seconda raccomandata a.r. agli Esecutati per l'effettuazione dell' accesso all'immobile stabilito per il 3 ottobre 2017;.....

- 03 ottobre 2017 : effettuazione di sopralluogo all'immobile con la presenza degli Esecutati;.....

- 02 novembre 2017 : accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per consultazione elenchi cartacei storici senza riscontro alcuno in merito al fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di procedura ;

- 03 novembre 2017: accesso presso l'Ufficio Provinciale Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'aggiornamento del certificato ipocatastale.

- 12 Dicembre 2017: deposito telematico della corrente relazione con contestuale invio , a mezzo posta elettronica certificata, ai Legali della Esecutrice procedente ed ai Debitori esegutati a mezzo posta ordinaria.

4) Verbale sopralluogo (vedasi Allegato A).....

Addì 03 ottobre dell'anno 2017 , alle ore 16,00, lo scrivente ha accesso all'appartamento oggetto di procedura.

E' presente il Sig.  che

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

permette l'accesso e riprese fotografiche.

Alle ore 17,00 il sopralluogo ha termine e con esso il presente verbale che previa lettura all'Esecutato viene dallo Stesso controfirmato.....

5) RISPOSTE AI DEMANDATI QUESITI.....

5.1) Identificazione del bene

Trattasi dell'intero di una unità immobiliare ad uso casa di civile abitazione sito in Comune di Genova, Via Carlo Stuparich n. 4, interno 4 , piano secondo.....

5.2) Confini

L'appartamento confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con: Via Bettini civ. 3, cortile, vano scale, appartamento interno 3, muri di perimetro su via Stuparich , muri di perimetro su via N.S. della Neve , sotto l'appartamento interno 2 , sopra con l'appartamento interno 6.....

5.3) Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Genova, Sez. Urb. BOL, foglio 18 , particella 79, subalterno 15, Zona Censuaria 4, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, consistenza catastale mq. 89, escluse aree scoperte mq. 89, rendita €. 340,86
Via Carlo Stuparich 4, piano 2, interno 4.

5.4) Sommaria descrizione del bene

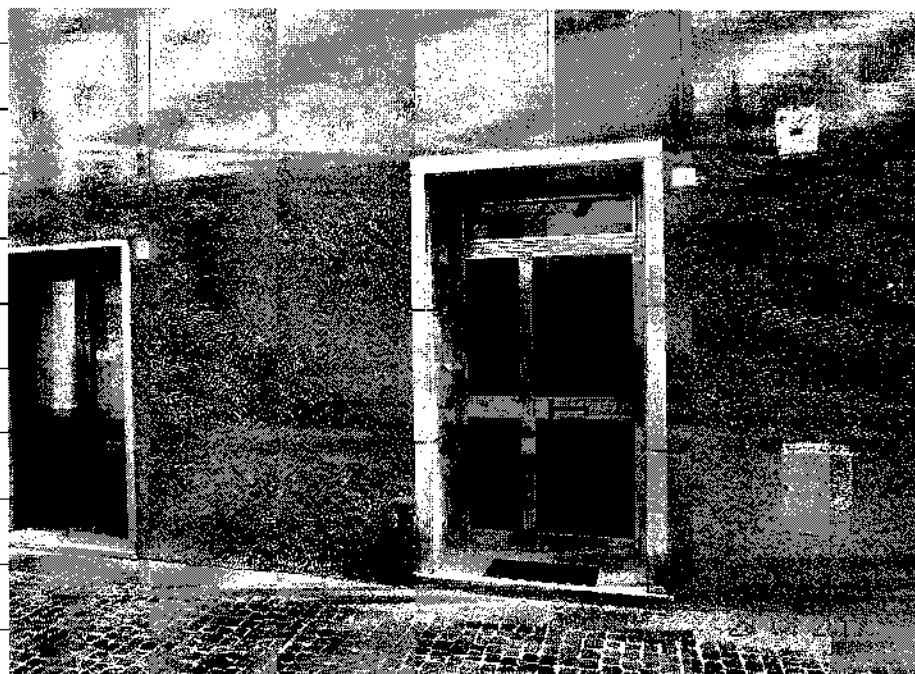
L'appartamento è sito in Comune di Genova Bolzaneto, collocato nel fabbricato posto all'angolo tra Via Stuparich

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it --- pieremilio.copello@geopec.it*

e Via N.S. della Neve così come evidenziato nella
sottostante ortofoto.....



L'appartamento ha accesso dal portone condominiale su
Via Stuparich (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 1

E' collocato al piano secondo di un fabbricato che si

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

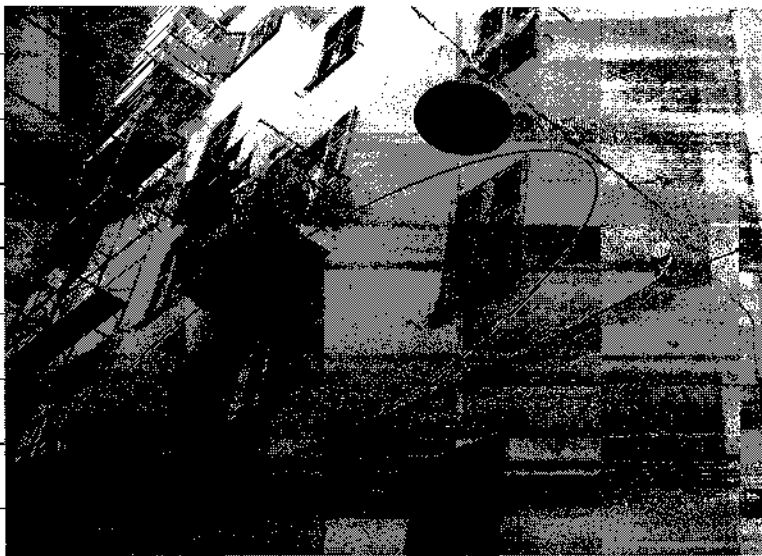
eleva su n. 5 piani, fabbricato dotato di ascensore

L'appartamento, di civile abitazione e classificato
catastalmente di tipo economico, ha affaccio sia su Via
Stuparich (vedasi fotografia sottostante),



FOTOGRAFIA N. 2

che su Via N.S. della Neve (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 3

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

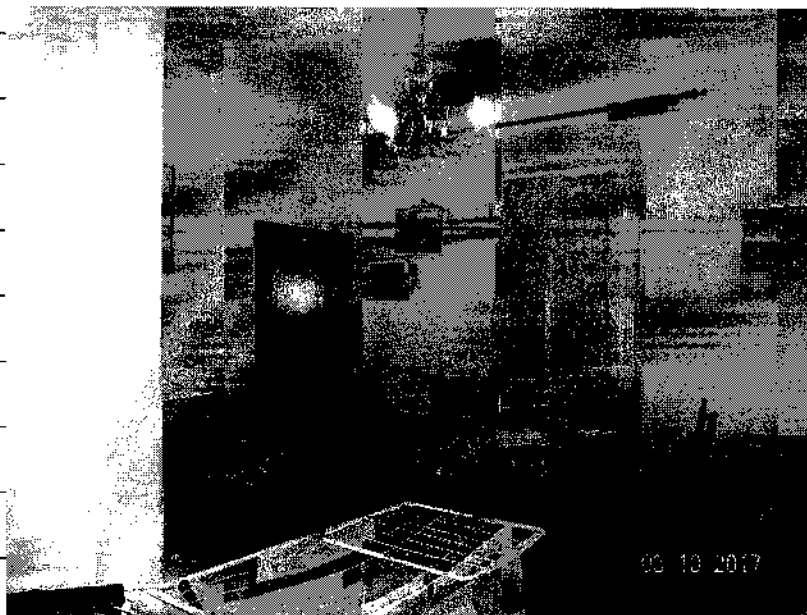
L'appartamento si compone di un ingresso-disimpegno
(vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 4

dal quale si accede ad un soggiorno (fotografia
sottostante)

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*



FOTOGRAFIA N. 5

e da questo, a sua volta, è possibile accedere direttamente ad una prima camera da letto, ripresa nella fotografia sottostante



FOTOGRAFIA N. 6

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

ed a una seconda camera da letto



FOTOGRAFIA N. 7

Dall'ingresso - disimpegno si accede invece direttamente alla terza camera da letto (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 8

Completa i vani costituenti l'appartamento una cucina

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

(vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 9

ed un bagno (vedasi fotografia sottostante)



FOTOGRAFIA N. 10

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it --- pieremilio.copello@geopec.it*

I pavimenti dei vani sono rifiniti in graniglia di marmo, a disegno, gettato in opera.....

La cucina ed il bagno hanno i pavimenti rivestiti piastrelle in ceramica monocottura.....

Le pareti dell'appartamento sono finite ad intonaco civile e tinteggiate con idropittura

Nel bagno è posto un rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura per un'altezza pari a circa mt. 1,50 da terra.

Il rivestimento risulta apposto anche nella cucina sempre per un'altezza pari a mt. 1,50 circa da terra.....

Le finestre sono in lega di alluminio

Le persiane , del tipo alla genovese, sono in legno, così come in legno sono le porte interne

Il portoncino caposcala è del tipo blindato.....

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, calderina turbo per la produzione di acqua sanitaria e riscaldamento.....

Le piastre radianti sono in lega di alluminio.....

Il bagno è dotato di lavabo, bidet, tazza e doccia e di piccolo finestrino di aereazione.....

L'altezza dei vani dell'appartamento è pari a mt. 2,90 circa e risulta ribassato , solo in parte, nel bagno sino a mt. 2,10 circa essendo stato, in quella zona , ricavato un ripostiglio con portellini di accesso dalla cucina.

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

La disposizione dei vani costituenti l'unità immobiliare è indicata nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente a seguito del rilievo operato, e qui di seguito prodotto come Allegato S.

5.5) Proprietà - possesso dei beni - evoluzione nel ventennio anteriore

Secondo le ricerche espletate a cura dello scrivente si conferma che l'appartamento oggetto di procedura risulta attualmente di proprietà dei Signori :.....

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nato in Ecuador il 31/ 12/ 1963, per la quota di ½;.....

- ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata in Ecuador il 15/ 03/ 1071, per la quota di ½;.....

Gli Esecutati lo acquistarono in forza di Scrittura privata, del 2 dicembre 2005, autenticata nelle firme dal Notaio Maria Paola Cola, rep. 10049/7166, trascritta a Genova in data 5 dicembre 2005 ai n. 68587/ 43819, per averlo acquistato dalla Sig.ra Grasso Marisa, nata a Genova il 03/ 03/ 1951.

La Sig.ra Grasso Marisa era proprietaria del bene oltre il ventennio, per averlo acquistato con atto a firma del Notaio Gaetano Gessaga del 1febbraio 1983, trascritto a Genova in data 10febbraio 1983 ai n. 3693/ 2921.....

5.6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

In base al certificato ipocatastale in atti ed all'aggiornamento ipotecario eseguito a cura dello scrivente (vedasi Allegato G ed Allegato H), si può riferire che alla data del 2 novembre 2017 risulta quanto segue:...

§ Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 05/ 12/ 2005, ai numeri 68588/ 15351, a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, per l'importo complessivo di €. 270.000,00, a garanzia di €. 135.000,00, contro il Sig. [REDACTED], nato in Ecuador il 31/ 12/ 1963 per la quota di ½ dell'immobile oggetto di esecuzione, e la Sig.ra [REDACTED] nata in Ecuador il 15/ 03/ 1071, per la quota di ½ dell'immobile oggetto di esecuzione.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente relazione come Allegato I.....

§ Iscrizione di ipoteca presentata in data 29/ 09/ 2009, ai numeri 31018/ 6220, derivante da ipoteca legale del 10/09/2009 a favore di *Equitalia Nord S.p.A.*, per l'importo complessivo di €. 43.897,93, a garanzia di un debito di €. 21.948,98, contro il Sig. [REDACTED], nato in Ecuador il 31/ 12/ 1963 sulla quota di ½ dell'immobile oggetto di esecuzione.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente relazione come Allegato L.....

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it --- pieremilio.copello@geopec.it

§ Ipoteca giudiziale, derivante da Decreto

Ingiuntivo, iscritta in data 07/08/2013, ai numeri 23095/2709, a favore di *Banca Italease S.p.A.* con sede in Milano, emessa dal Tribunale di Firenze in data 11/06/2013 rep. 3583, per l'importo complessivo di €. 16.800,00 a garanzia di un debito di €. 12.078,81, contro il Sig. [REDACTED], nato in Ecuador il 31/12/1963, sulla quota di ½ dell'immobile oggetto di esecuzione.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente relazione come Allegato M.....

§ Iscrizione di ipoteca presentata in data 06/08/2015, ai numeri 21045/3179 derivante da ipoteca legale del 04/08/2015 a favore di *Equitalia Nord S.p.A.*, per l'importo complessivo di €. 256.531,70, a garanzia di un debito di €. 128.265,85, contro il Sig. [REDACTED], nato in Ecuador il 31/12/1963, sulla quota di ½ dell'immobile oggetto di esecuzione

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente relazione come Allegato N.....

§ Verbale di pignoramento immobili in forza di atto giudiziario del 22/05/2017 emesso dalla Corte d' Appello di Genova rep. 4361, trascritto a Genova in data 07/06/2017 ai n. rep. 17961/12294, a favore di:
Vela Mortgages s.r.l., con sede in Conegliano (TV),

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

contro:.....

- [REDACTED], nato in Ecuador il
31/ 12/ 1963, per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di
esecuzione;.....

- [REDACTED], nata in Ecuador il
15/ 03/ 1071, per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto di
esecuzione;.....

La relativa nota di trascrizione viene prodotta alla presente
relazione come Allegato O.....

5.7) Spese condominiali

In data 6 settembre 2017 lo scrivente C.T.U. inviava
richiesta all'Amministratore del condominio per ottenere
informazioni circa eventuali spese insolute da parte degli
esecutati (vedasi Allegato P).....

L'Amministratore inviava missiva di risposta, che viene
qui di seguito prodotta come Allegato Q, a cui si fa
espreso riferimento , in cui indica, per l'interno 4:.....

- un debito per l'esercizio 2016 pari ad €. 226,73;.....

- un debito per il riparto preventivo 2017 pari ad €. 563,73
(seconda e terza rata non saldate);

- l'approvazione condominiale per spese straordinarie con
quota a carico dell'interno 4 pari ad €. 920,00.

5.8) Regolarità edilizia urbanistica de bene.....

Lo scrivente provvedeva ad inviare in data 9 agosto
2017 l'istanza di accesso agli atti depositati presso il

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Comune di Genova (vedasi Allegato R)

Nessuna pratica risulta presente sul front - office telematico e quindi lo scrivente provvedeva ad effettuare accesso presso gli uffici competenti al fine di effettuare una ricerca sugli archivi cartacei storici.

La ricerca dava esito negativo non reperendo alcuna documentazione edilizio urbanistica relativamente l'immobile in oggetto

Si deve pertanto fare riferimento alla planimetria catastale essendo il fabbricato edificato ante 1942

5.9) Conformità catastale dei beni.....

In base ai rilievi effettuati in loco a cura dello scrivente ed alla relativa restituzione grafica qui di seguito prodotta come Allegato S, comparata con la planimetria catastale prodotta come Allegato D , si può riferire che vi non è conformità catastale

Nella planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio non compare la finestra del soggiorno.

Trattasi evidentemente di mero errore grafico da parte del Tecnico che ebbe a redigere l'elaborato grafico, trovando, la detta finestra, corrispondenza simmetrica prospettica nel prospetto del fabbricato.....

Sarà comunque necessario provvedere alla presentazione da parte di Tecnico abilitato di una pratica DOCFA per

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

aggiornamento grafico.....

Il costo indicativo è pari ad €. 900,00, oltre accessori di legge.....

5.10) Indicatori economici desunti dalla Banca

Dati dell'Agenzia delle Entrate - O.M.I.

I dati ricavabili dalla banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare si riportano qui di seguito così come estrapolati dal sito dell'Agenzia dell'Entrate (vedasi Allegato F).....

In particolare, gli immobili ricadono in **Zona OMI D26 Periferica** (Bolzaneto TU - M, Via Reta, via Pastorino, piazza Livraghi), **microzona catastale 24**, con tipologia prevalente abitazioni di tipo economico e destinazione residenziale

Per tale zona le quotazioni indicate dall'O.M.I. per le abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, variano da un minimo di €. 1.000,00/ mq. ad un massimo di €. 1.450,00/ mq.....

5.11) Superficie Commerciale Lorda.....

La Superficie Commerciale Lorda, per dottrina estimativa consolidata, è stata calcolata dallo scrivente provvedendo al calcolo della superficie dell'immobile applicando la Norma UNI 10750 presa a riferimento dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) edito da Tecnoborsa

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Ne consegue che il computo delle superficie commerciale lorda dell'immobile risulta comprensivo del :.....

- 100% delle superficie utili calpestabili ;.....

- 100% delle superficie delle pareti divisorie interne (non portanti);.....

- 50% delle superficie delle pareti portanti interne e perimetrali.....

In base ai calcoli effettuati sulla restituzione grafica del rilievo operato dallo scrivente , qui di seguito prodotto come Allegato S, la S.C.L. dell'immobile risulta essere la seguente pari a mq. 79,70 circa.....

5.12) Valorizzazione del bene.....

Si deve evidenziare, *in primis* , che la crisi del mercato immobiliare non si è esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino Immobiliare edito da F.I.M.A.A. per Genova e Provincia.

E' aumentato il numero delle contrattazioni ma i valori immobiliari sono di gran lunga inferiori rispetto al periodo ante crisi.....

Il criterio adottato per la determinazione del valore di stima dell' immobile in oggetto è quello della *Stima Comparativa*

E' basato sulla definizione del più probabile valore di mercato del bene con riferimento a dati acquisiti dalla

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it --- pieremilio.copello@geopec.it

compravendita di beni immobili simili per caratteristiche mercantili, quali l'ubicazione, l'esposizione, lo stato di manutenzione, la presenza o meno di eventuali servitù apparenti sugli stessi (attive o passive), etc., e collocati, possibilmente, nella stessa micro-zona di riferimento.

Il metodo della stima comparativa basato prenderà a riferimento indicatori economici quali :.....

a) i dati O.M.I. già sopra riportati ;.....

b) i dati aderenti alla realtà attuale del mercato immobiliare e quindi basati su prezzi di mercato riferiti ad immobili c.d. comparabili, assimilabili per caratteristiche mercantili, dai quali si forma il valore dell'immobile c.d. soggetto.

In merito lo scrivente ha provveduto ad operare mirate ricerche su Trascrizioni di Atti di compravendita reperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare relativamente transazioni avvenute in epoca recente, per immobili assimilabili, per caratteristiche mercantili, a quelli in oggetto.....

In particolare, sono state reperite le seguenti Trascrizioni:

- Atto Notaio Morello Aurelio, datato 20/05/2015 rep. 137238, con cui veniva compravenduto un immobile in Via Filippo Bettini 3 (fg. 18, particella 79, subalterno 79, categoria A/4, piano quarto, ricadente nello stesso stabile


Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

ove ricade quello oggetto di stima, con consistenza catastale pari a 5,5, vani, come quella oggetto di stima, e avente rendita catastale pari ad €. 411,87, superiore a quella dell'immobile oggetto di stima, ad €. 99.215,23;.....

c) Offerte su piazza per immobili simili.....

Sono state reperite offerte per immobili simili e posti nella stessa zona:.....


- appartamento posto nella stessa via e con estensione simili a quello oggetto di stima offerto ad €. 89.000,00.



Appartamento via via Carlo Stuparich 7, Bolzaneto, Genova
€ 89.000 2 Co 1 Ba 76 m²
100% Bil. 100% Riscald. Individ.
Appartamento via Carlo Stuparich Genova Bolzaneto
Km. 21/11209/17 - Situato nel centro di Bolzaneto e comodissimo a tutto quello che serve ad una famiglia, scuola, bus, supermercato, as. pubblica, teatro, taxi, teatro, autostrada e negozi vari. Abbiamo appena messo in vendita questo prezioso appartamento di circa 76 mq. composto dal ingresso in sal., tre camere da letto, cucina e toilette e bagno.

RE/MAX
Contatta

- appartamento posto nella stessa via e con estensione simili a quello oggetto di stima offerto ad €. 80.000,00.



Quadrilocale via Carlo Stuparich, Bolzaneto, Genova
€ 80.000 4 Co 1 Ba 88 m²
100% Bil. 100% Riscald. Individ.
RE 266 - BOLZANETO centro - Via Stuparich - vendiamo un appartamento approssimativo di mq 85 m² ottimo stato - composto da soggiorno d'ingresso, due camere da letto, spaziosa cucina abitabile, grande bagno e ripostiglio. L'immobile è luminoso e silenzioso, si affaccia su un'area verde.

DOLCE
Contatta

Inoltre lo scrivente terrà in debita considerazione quei fattori oggettivi che concorrono alla determinazione del

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant' Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

valore del bene ed in particolare:.....

- lo stato di approntamento dei locali ;.....

- la prospicienza e l'affaccio ;.....

- lo stato di occupazione ;

- le servitù attive e passive ;

- lo stato di conservazione generale del fabbricato ;

- l'ubicazione nel conteso urbano ;

- gli accessi

In condizioni di manutenzione "normale" ed in considerazione della valutazione dei fattori oggettivi sopra riportati , lo scrivente indica quale più probabile valore di stima dell'immobile la cifra di €. 1.100,00/ mq.....

Ne consegue che il valore base indicato per l'immobile in oggetto è il seguente:

mq. 79,70 circa ad €. 1.100,00/ mq. = €. 87.670,00.....

Inoltre per assenza della garanzia per vizi del bene venduto si consideri una decurtazione pari a 10 punti percentuali

Pertanto il valore del bene viene indicato in €.
78.910,00 (dicasi Euro settantottomilanovecentodieci/00)

5.13) Valorizzazione della sola quota indivisa

Non esiste quota indivisa.

6) A.P.E.

L' A.P.E. è in fase di approntamento e verrà depositato in tempo utile per l'Udienza del 27 febbraio 2018.....

*Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E – 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it*

Lo scrivente rassegnando la suesesa relazione e ritenendo di aver così assolto all'incarico ricevuto, rimane comunque a completa disposizione della Signoria Vostra Illustrissima per ogni eventuale chiarimento e/ o precisazione in merito che si rendesse necessaria.....

Con ossequi.

Chiavari , li 12 Dicembre 2017

Il Perito

Geom. Pier Emilio Copello

Elenco degli Allegati

Allegato A : verbale sopralluogo.....

Allegato B : corrispondenza.....

Allegato B1: lettera di accompagnamento per invio perizia alle parti.....

Allegato C : visura storica catastale per immobile

Allegato D : planimetria catastale

Allegato E : vax catastale.....

Allegato F: estratto Banca Dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. – Agenzia Entrate Territorio di Genova.....

Allegato G : elenco sintetico delle formalità a carico degli esecutato Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Studio Tecnico Geom. Pier Emilio Copello
Via c.s. Sant'Andrea di Rovereto 51/E - 16043 Chiavari (Ge)
copemilio@libero.it ---- pieremilio.copello@geopec.it

Allegato H : elenco sintetico delle formalità a carico
dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

Allegato I : iscrizione di ipoteca volontaria iscritta in
data 05/12/2005 ai numeri 15351/68588..

Allegato L : iscrizione di ipoteca esattoriale iscritta in
data 29/09/2009, ai numeri 31018/6220..

Allegato M : iscrizione di ipoteca giudiziale, derivante
da Decreto Ingintivo , iscritta in data
07/ 08/ 2013, ai numeri 23095/ 2709.....

Allegato N : iscrizione di ipoteca legale iscritta in data
06/08/2015, ai numeri 21045/3179...

Allegato O : trascrizione di pignoramento immobili
trascritto in data 07/ 06/ 2017 ai n.
17961/ 12294.....

Allegato P : richiesta inviata all'Amministratore *pro*
tempore del condominio.....

Allegato Q : missiva di risposta dell'Amministratore ...

Allegato R : istanza di accesso agli atti inviata allo
Sportello Unico dell'Edilizia - Comune di
Genova

Allegato S : restituzione grafica del rilievo operato
dallo scrivente

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.