

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. DANIELE BIANCHI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N. 276/2017

CREDITORE PROCEDENTE

UNICREDIT S.P.A.

e per essa, quale mandataria doBANK S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO

[REDACTED]

C.T.U.: ARCH. GIOVANNA BRINGIOTTI

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Descrizione operazioni peritali	pag. 5
3. Documentazione di cui all'art. 567 C.P.C.	pag. 8
4. Identificazione del bene	pag. 8
5. Sommaria descrizione dei beni	pag. 9
6. Proprietà dei beni	pag. 15
7. Stato di possesso-occupazione dei beni	pag. 15
8. Formalità vincoli o oneri a carico dell'acquirente	pag. 16
9. Formalità vincoli o oneri non opponibili all'acquirente	pag. 16
10. Regolarità Urbanistica-Edilizia-Catastale	pag. 18
11. Valore di mercato del bene	pag. 24
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 27
13. Attestazione di prestazione energetica	pag. 26
14. Elenco allegati	pag. 27



1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, C.F. BRNGNN64E55D969R, con studio professionale in Genova Via A. Cecchi, n.4/C, Tel. 335.21.15.20, email giovanna.bringiotti@gmail.com, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Genova al n.1907 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio - Perito estimatore dal Tribunale di Genova, Ufficio *Esecuzioni Immobiliari* dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi, per effettuare la stima dei beni esecutati, sito nel Comune di Genova, Via Martiri della Libertà, n.6/4.

In data 30 novembre 2017, pertanto, la scrivente prestava giuramento di rito accettando l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

- a) *Verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art.567 C.P.C., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente 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 per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;*



- b) *faccia constare nella sua reazione, previa suddivisione dell'immobile 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 all'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 e 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 e lo stesso o i vincoli connessi con il 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 ed altre trascrizioni;*
 - *gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
 - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc..) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livelli o uso civico e se vi sia stata affrancazione*



- a tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del venditore 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 altri 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 verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicanti il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, il costo 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 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titoli in sanatoria;*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione della prestazione energetica;*
- d) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, 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. DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, avendo ricevuto la nomina in data 17 novembre 2017, prendeva atto del quesito disposto dal G.E. e del termine per il deposito della relazione scritta, stabilito in almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 28 marzo 2018. In data 30.11.2017 si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova per prestare giuramento.

Successivamente, la scrivente C.T.U.

- in data 28.11.2017 otteneva copia della visura catastale dell'immobile dal sito dell'Agenzia del Territorio;
- in data 30.11.2017 si recava presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare verifiche su eventuali contratti di locazione in essere;
- in data 07.12.2017 si recava presso l'Agenzia del Territorio per ottenere copia della planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione catastale;
- in data 13.12.2017, richiedeva allo Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Genova l'accesso agli atti (pratiche edilizie);
- in data 27.12.2017 si recava presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova per estrarre copia del certificato di residenza e stato di famiglia storici e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Sig. [REDACTED] (socio e liquidatore della società eseguita [REDACTED]);
- in data 29.12.2017 richiedeva e otteneva a mezzo posta elettronica dal Comune di Alessandria il certificato di residenza del Sig. [REDACTED];
- in data 28.12.2017 inviava a mezzo pec al creditore procedente e al debitore eseguito comunicazione inerente la data del sopralluogo presso l'immobile. Nella stessa data ritornava alla scrivente "avviso di mancata consegna" inerente la pec trasmessa alla società debitrice;
- in data 30.12.2017, pertanto, la scrivente inviava sia all'indirizzo della società debitrice sia all'indirizzo di residenza del liquidatore della società, Sig. [REDACTED], nuova comunicazione inerente la data del sopralluogo. In data 03.01.2018 entrambe le raccomandate inviate al debitore ritornavano all'indirizzo della scrivente in quanto la società [REDACTED] risultava trasferita e il Sig. [REDACTED] risultava sconosciuto.

Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it



- In data 08.01.2018 la scrivente riusciva a contattare telefonicamente il conduttore dell'immobile oggetto di esecuzione, Sig. ██████████ confermando la data per il sopralluogo a mezzo posta elettronica;
- in data 11.01.2018 effettuava il sopralluogo presso l'immobile;
- in data 11.01.2018 si recava presso l'ufficio dell'amministratore pro-tempore del condominio, Sig.ra Foscoli, per richiedere informazioni circa le spese di amministrazione inerenti l'immobile;
- in data 16.01.2018 la scrivente si recava presso il settore Edilizia Privata del Comune di Genova per esaminare la documentazione richiesta inerente l'ultimo progetto approvato inerente l'immobile;
- in data 18.01.2018 la scrivente si recava presso il settore Edilizia Privata del Comune di Genova per ritirare copia della documentazione richiesta inerente l'ultimo progetto approvato inerente l'immobile;
- in data 18.01.2018 si recava presso l'Ufficio Condoni del Comune Genova per verificare la presenza di eventuali richieste di condono inerenti l'immobile;
- in data 15.02.2018 richiedeva copia dell'atto di provenienza dell'immobile redatto dal Notaio Andrea Fusaro di Genova;
- in data 21.02.2018 l' amministratore pro-tempore del condominio, Sig.ra Foscoli, inviava alla scrivente la documentazione condominiale richiesta.
- In data 23.02.2018 il Notaio Andrea Fusaro inviava alla scrivente copia dell'atto di provenienza dell'immobile.



3. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567 C.P.C.

La scrivente verificava la completezza della documentazione di cui all'art.157 c.p.c.
In particolare, era stata depositata la relazione notarile redatta dal Notaio Dott. Elia Antonacci di Bologna sostitutiva della certificazione ventennale ipotecaria e catastale dell'immobile oggetto di esecuzione. Si effettuava un'ulteriore ispezione ipotecaria sull'immobile aggiornata al 2 marzo 2018.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lotto unico: appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di GENOVA, (Ge), posto al piano 1° del civico n.6 di Via Martiri della Libertà, identificato con l'interno n.4.

Confini appartamento

Sud: altre unità immobiliari, vano scala

Ovest: distacco

Nord: distacco

Est: Via Martiri della Libertà

Dati catastali

Sezione PEG

Foglio 45

Particella 208

Subalterno16

Categoria A/10

Classe 1

Consistenza 8 vani

Superficie catastale Totale 137 mq

Rendita Euro 4.255,60



5. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile si trova a Pegli, uno dei quartieri residenziali di maggior pregio del Ponente genovese e l'unico ad aver mantenuto in massima parte quelle caratteristiche che già nel passato ne avevano fatto una delle mete preferite dalla ricca borghesia e della nobiltà.

L'antico borgo marinaro di Pegli si estende su tutta la strada litoranea per più di due chilometri poco dopo il fiume Varenna e fino all'altezza del "Palazzo del Papa" (ove nacque Papa Benedetto XV) con la sua palazzata storica contornata da antiche case dei pescatori, resti medievali e antichi palazzi ottocenteschi.

Pegli ospita lo splendido parco romantico di Villa Durazzo Pallavicini, uno dei maggiori giardini storici europei, il Museo Navale e il Museo di Archeologia Ligure.

Pegli, inoltre, al pari dei quartieri di Quinto e Nervi a Levante, presenta un clima molto mite anche d'inverno grazie al gruppo montuoso del monte Penello che la proteggono dal vento di tramontana.

Nel primo Novecento sorsero sulle alture di Pegli numerose ville in stile Liberty ma, con l'annessione del borgo nel Comune di Genova, avvenuta con il Regio Decreto n.74 del 1926, la stagione del turismo d'élite volse al termine.

Nel secondo dopoguerra lo sviluppo industriale incontrollato mutò radicalmente la parte orientale del quartiere (Multedo) mentre lasciò praticamente inalterati sia il centro di Pegli sia l'antistante litorale.

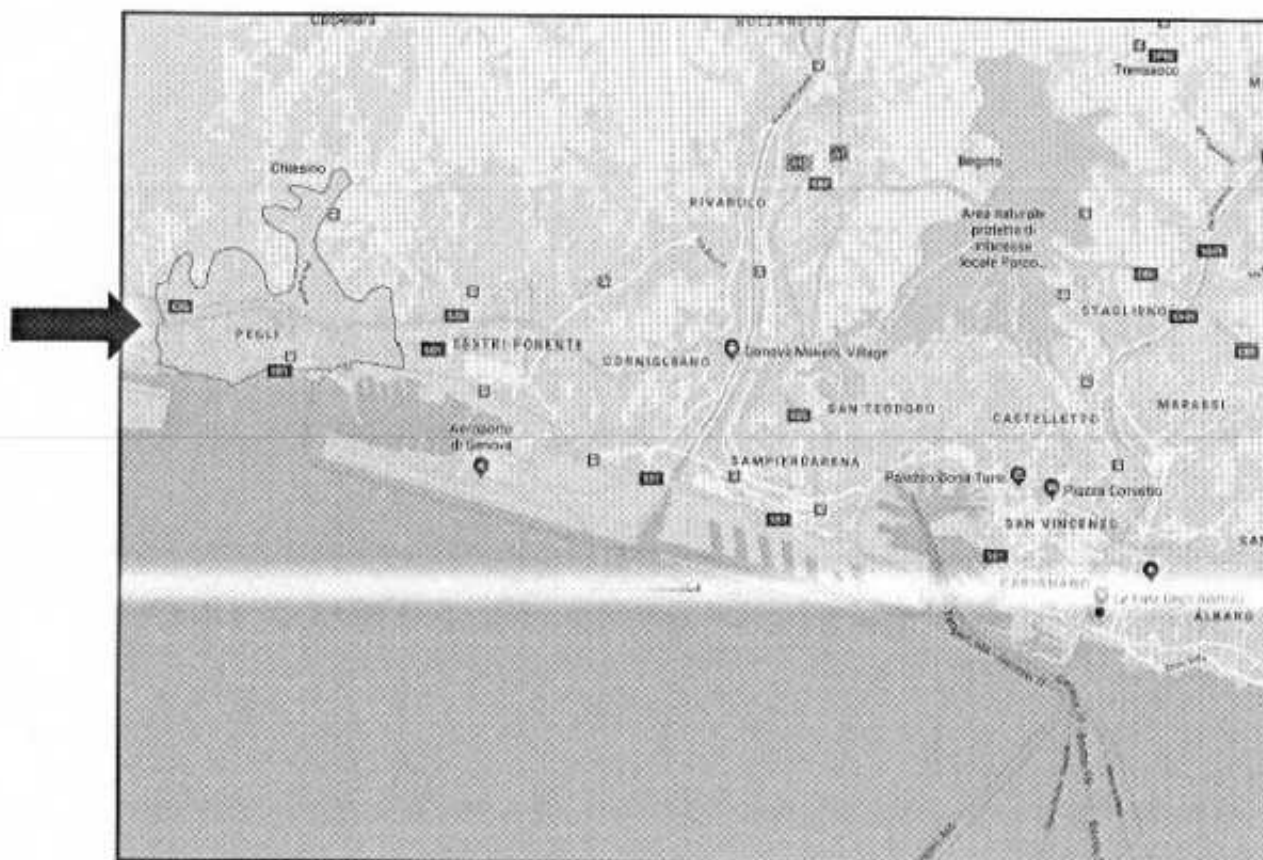
Nelle zone collinari, specie tra gli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso e sul finire degli anni novanta, vennero poi costruiti nuovi quartieri che ne alterarono in parte gli equilibri ambientali e paesistici.

Per quanto concerne i collegamenti e le infrastrutture, Pegli è servita in maniera ottimale:

- è attraversata dall'Autostrada A10, Genova - Ventimiglia e il casello autostradale, denominato *Genova Pegli*, si trova al centro dell'area di Multedo;
- è attraversata dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia ed è servita da una stazione, inaugurata nel 1856, situata nella centrale piazza Ponchielli;

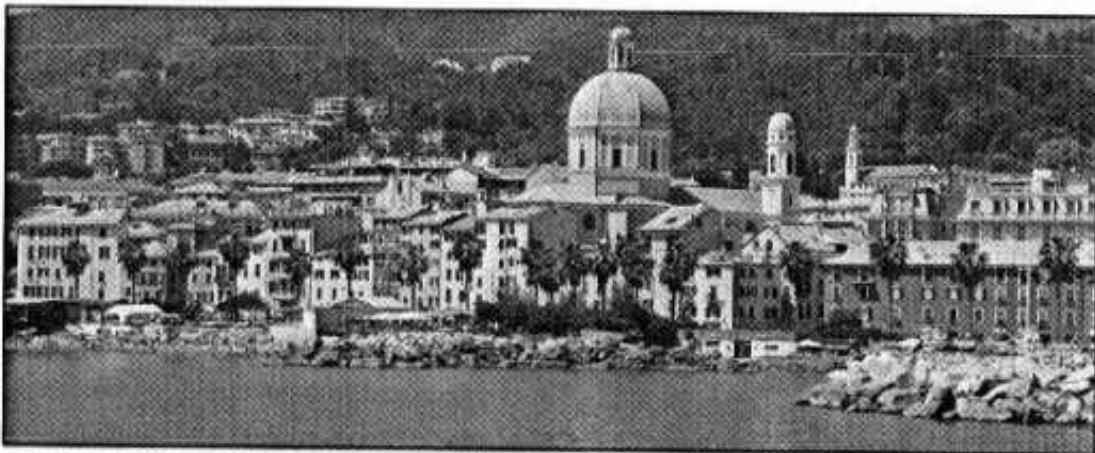


- dal 2007 un servizio pubblico via mare chiamato *Navebus*, in circa 30 minuti collega la passeggiata a mare di Pegli con il porto antico di Genova;
- Il quartiere è collegato con il centro cittadino dagli autobus AMT della linea 1 (Piazza Caricamento-Voltri) e diverse linee in partenza dalla stazione raggiungono le zone collinari (linee 93, 189 e 190);
- L'aeroporto Cristoforo Colombo, nel quartiere di Sestri Ponente, si trova a circa 5 km da Pegli.





Vista satellitare di Pegli, in rosso è evidenziato l'edificio di Via Martiri della Libertà n.6



Il Lungomare di Pegli



DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Via Martiri della Liberà è una strada che sale da Piazza Amilcare Ponchielli (dov'è ubicata la Stazione ferroviaria di Genova Pegli, oltrepassa la ferrovia Genova-Ventimiglia svoltando poi a destra fino ad arrivare a Viale Modugno.

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita ottimamente sia mezzi pubblici sia da negozi e servizi di vario genere che si trovano proprio intorno all'edificio.

Il casello autostradale più vicino, a una distanza di circa 1 km, è quello di *Genova-Pegli*, sull'Autostrada A10.

La stazione ferroviaria di Genova Pegli si trova a circa 80 metri di distanza.

Il civico n.6 è costituito da un fabbricato costruito intorno agli anni Venti del secolo scorso, con caratteristiche costruttive e di rifinitura buone, per cui l'edificio si configura di livello civile. L'edificio si sviluppa su n.5 piani sopra quello terreno, un piano seminterrato ed è provvisto di impianto ascensore.

Vi sono n.9 appartamenti, n.1 ufficio, n.3 negozi e cantine al piano seminterrato.

I prospetti presentano eleganti elementi decorativi: bugnato in corrispondenza degli spigoli e delle aperture del piano terreno (prospetto principale), lesene, archi a tutto sesto e mensole sotto il cornicione.

Il portone d'ingresso è dotato di due ante in legno con vetri nella parte superiore e di un'ulteriore porzione semicircolare a vetri con apertura a vasistass.

Il portone immette in un atrio condominiale dove sono ubicate, sulla sinistra, le cassette postali; salendo uno scalino si arriva al vano scala che conduce ai piani superiori e al piano inferiore dov'è ubicata la cantina di pertinenzialità dell'immobile.

L'atrio del caseggiato ed i pianerottoli del vano scala sono pavimentati in graniglia di marmo con decori alla genovese; la parte basamentale delle pareti dell'atrio è rivestita con lastre di travertino; le rampe delle scale presentano pedate in marmo e in marmo è anche il pavimento dei pianerottoli.

Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro; la parte basamentale, fino ad un'altezza di circa 150 cm, presenta un intonaco gofrato di colore più scuro.

La struttura dell'edificio è in muratura.

Le rifiniture interne dell'edificio si presentano in condizioni sufficienti.

Lo stato di manutenzione dei prospetti esterni dell'edificio è mediocre.



CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'immobile è adibito a ufficio.

All'appartamento interno n.4, ubicato al piano primo, si accede mediante portoncino caposcala a due ante in legno.

Il portoncino caposcala immette direttamente in un ampio vano d'ingresso sul quale si affacciano n.4 vani e, a sinistra, un corridoio che immette in n.2 vani e nel bagno.

L'appartamento è composto da: n.4 vani adibiti a uffici, n.1 vano adibito a sala riunioni, n.1 vano di servizio dov'è ubicata la caldaia, n.1 bagno, n.1 ripostiglio dov'è ubicata la centralina elettrica. Dal vano di servizio si accede a un piccolo balcone e, da questo, ad un ripostiglio esterno.

L'ampio vano d'ingresso è stato suddiviso, al fine di creare un ulteriore ufficio, da pareti divisorie in legno e vetro. Il corridoio posto sul lato sinistro dell'ingresso è delimitato, sui due lati, da armadi a tutt'altezza. Anche il corridoio che immette nel vano tecnico e nel bagno è delimitato da armadiature divisorie.

L'alloggio ha sette affacci verso l'esterno, due dei quali rivolti a est, tre rivolti a nord, due rivolti a ovest.

Vi sono poi ulteriori affacci rivolti verso il cavedio del caseggiato che, però, non risultano visibili in quanto coperti da armadiature.

I vani rivolti a est si affacciano su Via Martiri della Libertà, mentre quelli rivolti a nord e a ovest si affacciano su distacchi.

L'altezza interna dell'appartamento è di 2,95 m.

Parte dell'immobile è controsoffittata mentre la quota del pavimento di tutto l'immobile è sopraelevata di circa cm 16,00 in quanto è di tipo flottante. L'altezza interna delle zone controsoffittate è pari a 2,50 m.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Serramenti esterni: tapparelle in legno, ad esclusione di quelle che si affacciano su Via Martiri della Libertà che sono in pvc, di colore verde. Finestre legno di colore bianco.

Serramenti interni: porta caposcala in legno a due ante; porte interne in legno o vetro a battente;



Pavimento: flottante in pvc di colore blu;

Pareti: intonacate e tinteggiate con colore chiaro;

Soffitti: intonacati e tinteggiati con colore chiaro;

Pareti bagno: intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro di cm 30x10 fino ad un'altezza di m 1,20, tinteggiate nella parte superiore;

Apparecchi igienici del bagno: lavabo, vaso wc;

Impianto di riscaldamento e acqua calda: autonomo a gas metano con caldaia marca *Vaillant*, con termostato e senza valvole termostatiche;

Impianto elettrico e telefonico: sottotraccia;

SUPERFICI

DESCRIZIONE	MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICI PONDERATE MQ
SUPERFICIE UTILE NETTA CAPESTABILE	107,00	100%	107,00
MURI INTERNI	9,20	100%	9,20
MURI PERIMETRALI	17,60	50%	8,80
MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	2,60	50%	1,30
BALCONE	2,00	10%	0,20
RIPOSTIGLIO ESTERNO	1,50	25%	0,38
CANTINA	10,00	25%	2,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			129,38



6. PROPRIETÀ DEL BENE

Il bene risulta di proprietà per 1/1 della [REDACTED] avente sede in Via Martiri della Libertà n.6/4. Dalla visura della *Camera di Commercio Industria e Artigianato e Agricoltura* di Genova effettuata dalla scrivente in data 29 novembre 2017 si evinceva che la società si era costituita dal 28 gennaio 1999 e dal 24 dicembre 2012 risultava in liquidazione volontaria.

Il liquidatore risultava essere uno dei due soci, il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente ad Alessandria in Via [REDACTED].

La società aveva il seguente oggetto sociale: *Acquisizione ed elaborazione elettronica dei dati di terzi (special modo professionali); vendita, locazione strumento hardware necessari alla gestione.*

Come risulta dalla certificazione notarile a firma del Dott. Elia Antonacci, Notaio in Bologna, e dalla visura storica dell'immobile, alla società sopra indicata l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 23 gennaio 2006 a rogito Notaio Andrea Fusaro di Genova Rep.n.31219, Raccolta n.16163.

Precedentemente l'immobile era di proprietà dei Sigg.ri: [REDACTED] ciascuno per la quota di ¼ della proprietà, in virtù di successione testamentaria a Sacco Vanda, come risulta da testamento pubblicato il 17 dicembre 2004 registrato a Genova il 26 dicembre 2004 e da denuncia di successione n:46/324, trascritta a Genova il 14 settembre 2005 all'art.29565.

Precedentemente l'immobile era di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato in forza di atto a rogito Notaio Ansaldo in data 28 dicembre 1983, repertorio n.162616, trascritto a Genova il 17 gennaio 1984 all'art.2194.

7. STATO DI POSSESSO-OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo, in data 11 gennaio 2018, l'immobile risultava occupato da una sede della [REDACTED] il cui titolare è il Sig. [REDACTED].



Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, infatti, l'immobile risultava oggetto di regolare contratto di locazione stipulato tra la [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] (ditta individuale inerente attività di *agente, mediatore e procacciatore in prodotti finanziari* ([REDACTED]), nato a Savona il 31.01.1952 e avente domicilio fiscale in Genova Via L. Rizzo n.94/10.

Il contratto di locazione (uso diverso da abitativo con locatore soggetto IVA) ha durata dal 01.05.2015 al 30.04.2021 per un corrispettivo annuo di € 10.800,00.

8. FORMALITA' VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In base alle ricerche effettuate, si è verificato che l'area su cui sorge l'edificio di cui l'immobile fa parte:

- non è sottoposto a vincolo ambientale D.Lgs n.42/2004 Parte III;
- non è sottoposto a vincolo monumentale D.Lgs n.42/2004 Parte II.
- non è sottoposto a vincolo geomorfologico e idraulico;

Relativamente agli oneri di natura condominiale, la scrivente provvedeva a contattare l'amministratore pro-tempore del condominio, *Sig.ra Sabina Foscoli*, con ufficio in Via Martiri della Libertà n.12C la quale, in data 21.02.2018, inviava alla scrivente a mezzo posta elettronica la documentazione relativa alla situazione contabile dell'unità immobiliare oggetto di stima, da cui si evinceva quanto segue:

- importo annuo spese fisse di gestione: € 800,00 circa;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia: € 1.252,47
- spese straordinarie già scadute: nessuna
- spese straordinarie deliberate ma ancora non richieste ai condomini: nessuna

9. FORMALITA', VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento l'immobile ha costituito le seguenti formalità pregiudizievoli:



-
- TRASCRIZIONE del 14.09.2005 - Registro Particolare 29565 Registro Generale 46652 – Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 46/324 del 26.07.2005 Atto PER CAUSA DI MORTE – Certificato per denunciata successione
 - TRASCRIZIONE del 25.01.2006 - Registro Particolare 2950 Registro Generale 4362 – Pubblico ufficiale FUSARO ANDREA Repertorio 31219/16163 del 23.01.2006. Atto tra vivi – COMPRAVENDITA.
 - A favore: **[REDACTED]**
 - Contro: **[REDACTED]**Annotazione n.1904 del 20.03.2004 (Cancellazione);
 - ISCRIZIONE del 25.01.2006 - Registro particolare n.677, Registro Generale 4363, Pubblico ufficiale FUSARO ANDREA Repertorio 31220 del 123.01.2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Documenti successivi correlati: annotazione n.2737 del 30.03.2006 (erogazione a saldo).
 - A favore: Banca di Roma s.p.a.
 - Contro: **[REDACTED]**
 - TRASCRIZIONE del 04.04.2017 - Registro Particolare 7339 Registro Generale 10691 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 2452/2017 del 27.03.2017. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - A favore: Unicredit s.p.a.
 - Contro: **[REDACTED]**



10. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE

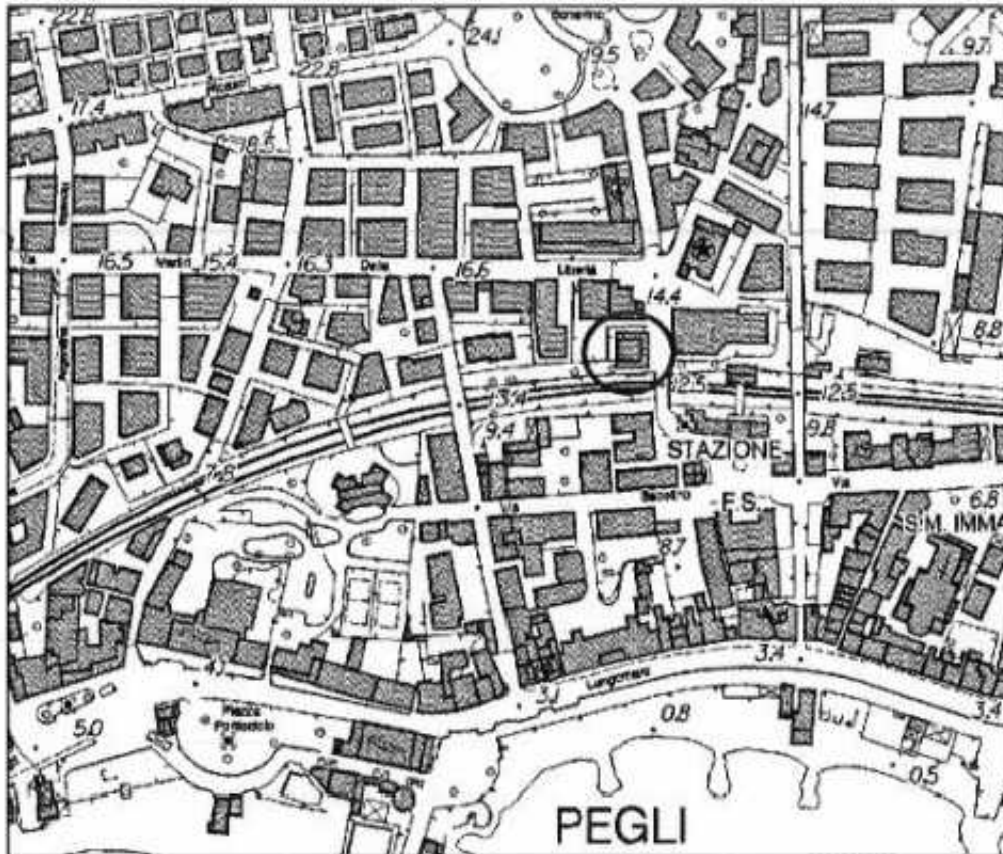
NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di Via Martiri della Libertà n.6 a Genova Pegli risulta regolarmente inserito nella Carta Tecnica Comunale.

L'area su cui insiste l'immobile, dal punto di vista urbanistico:

- ❖ Ricade in Ambito AC – IU *Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico* del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, in vigore dal 31.12.2015;
- ❖ Ricade nell'Area SU *strutture urbane qualificate* dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P.



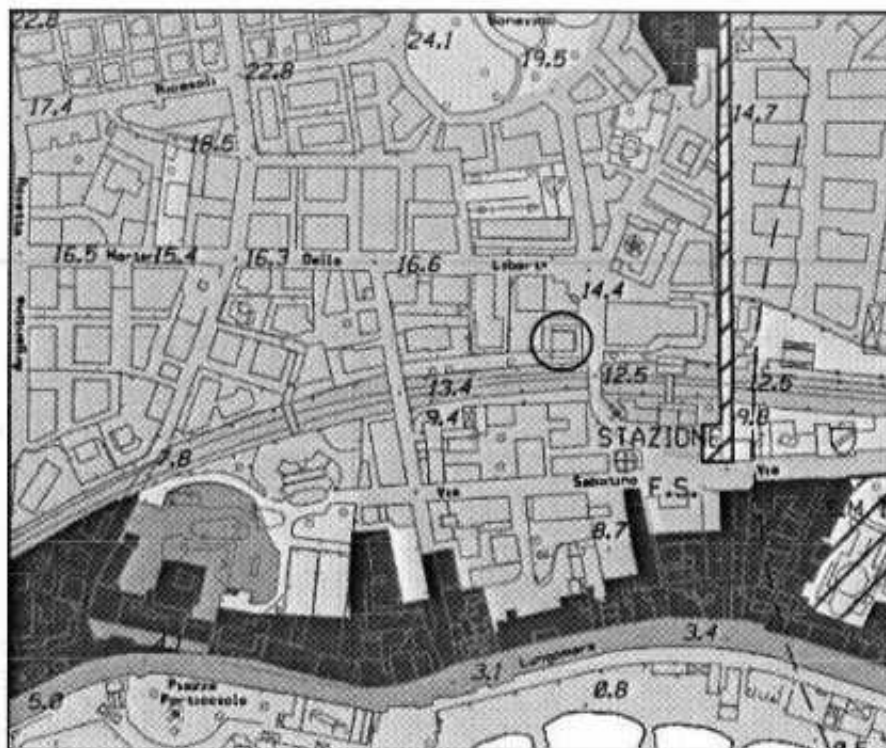


Carta Tecnica Regionale, in rosso è evidenziato l'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione

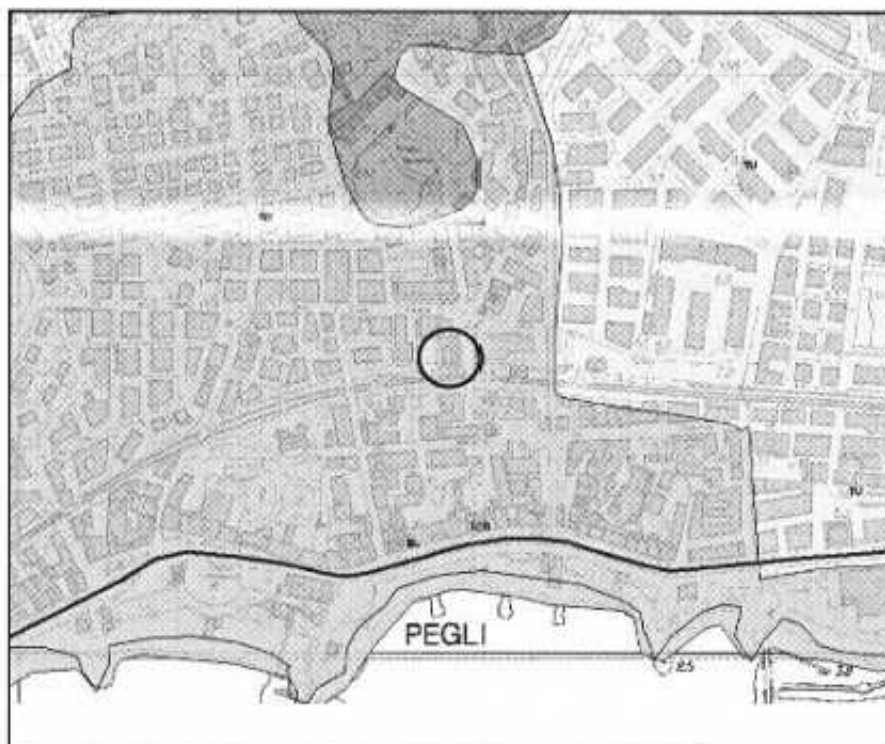
Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it





Stralcio PUC



Stralcio PTPC





Stralcio Piano Comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela



Stralcio PUC vincoli geomorfologici e idraulici

Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it



REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risale agli anni Venti del secolo scorso e, data l'epoca, la scrivente non ha trovato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia il progetto originale dell'immobile.

Sul sito web del Comune di Genova, la scrivente ha rinvenuto l'ultimo progetto approvato riguardante l'immobile oggetto di esecuzione: D.I.A. n.6530/2005 del 29.11.2005, progettista Arch. Maria Rita Viardo, richiedente Sig. Claudio Scapusi in qualità di Legale Rappresentante della Cead srl.

Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Condoni del Comune di Genova, la scrivente ha accertato che non esistono condoni edilizi inerenti l'immobile.

Data l'età del fabbricato, inoltre, non esiste decreto di abitabilità.

Dal raffronto tra lo stato dell'ultimo progetto autorizzato e lo stato attuale rilevato dalla scrivente in data 11.01.2018 si evince che all'interno dell'immobile sono state realizzate le seguenti opere: apertura e/o chiusura di accessi ai vani, demolizione di tramezze, realizzazione di divisorii alcuni dei quali mediante armadiature.

Si fa presente che la presenza di alte armadiature a muro ha impedito alla scrivente di verificare l'esistenza di affacci sul cavedio interno dell'edificio.

In tutto l'immobile è stata posata una pavimentazione di tipo flottante, perciò la quota del pavimento è +16 cm circa.

Nella zona ingresso e corridoi è stato realizzato un controsoffitto, in tali zone, pertanto, l'altezza interna corrisponde a 2,50 m circa.

La scrivente non ha potuto accedere alla cantina di pertinenza dell'immobile in quanto il locatore non era in possesso delle chiavi.

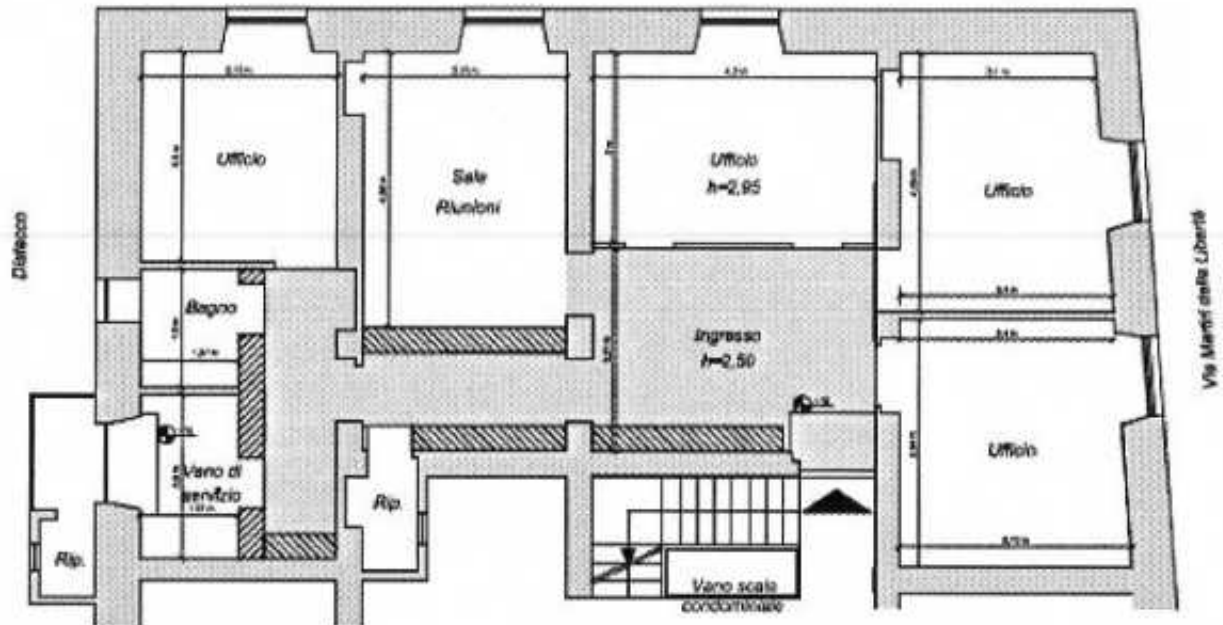
Tali opere sono meglio evidenziate nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

In considerazione dell'inesistenza di condoni, la scrivente non può che attestare che le modifiche realizzate non risultano autorizzate e dovranno, pertanto, essere sanate nel rispetto della Normativa e dei Regolamenti vigenti.

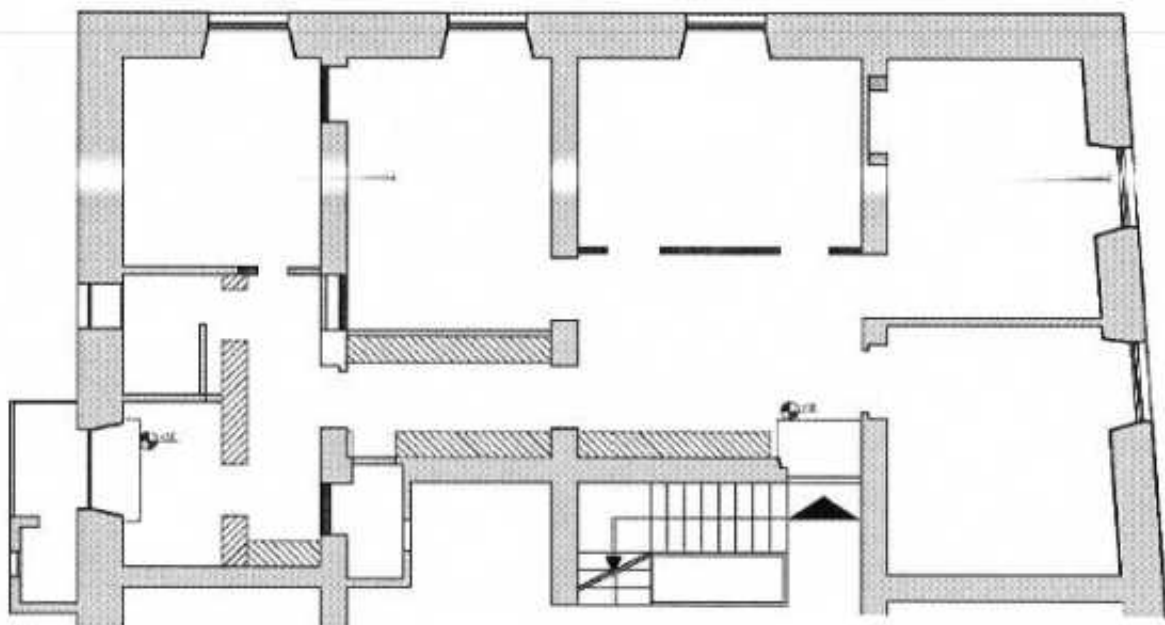
La scrivente ha verificato presso gli Uffici Comunali la possibilità di regolarizzazione edilizia mediante CILA in sanatoria con i seguenti costi:

- Comune di Genova € 516,00.
- Costi professionista € 1.500,00 comprensivi di oneri di legge.





Pianta stato attuale (rilevo del 11.01.2018)



Pianta di raffronto tra l'ultimo progetto approvato e lo stato attuale



REGOLARITA' CATASTALE

Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio si è accertato che la planimetria più recente è stata depositata in data 13 ottobre 2006.

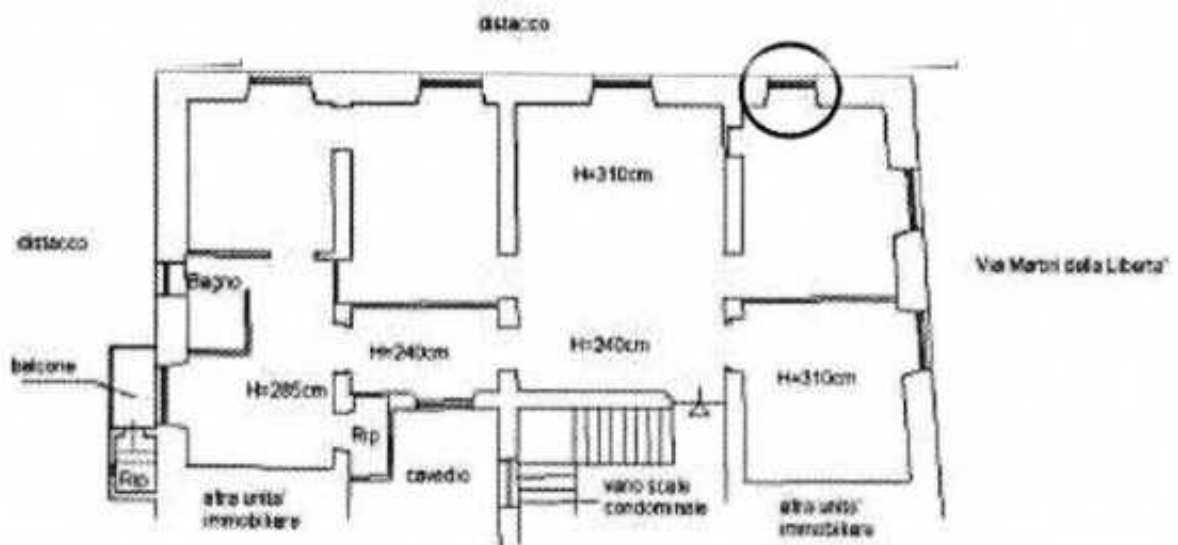
Allo stato attuale non vi è corrispondenza tra la planimetria rilevata dalla scrivente in data 11.01.2018 e la planimetria catastale dell'appartamento.

Tra le difformità risulta, in particolare, la presenza di una finestra in uno dei vani che si affacciano su Via Martiri della Libertà che, allo stato attuale, risulta chiusa dall'interno mediante muratura. Esternamente, infatti, è ancora presente il serramento (persiana). Si fa rilevare che nel progetto presentato presso gli Uffici Comunali nell'anno 2005 tale finestra risultava già chiusa.

Dalla planimetria catastale si evince, inoltre, che l'immobile ha un ulteriore affaccio sul cavedio condominiale ma la scrivente non ha potuto accertarlo per la presenza di armature a muro a tutt'altezza.

La scrivente, inoltre, non ha potuto accedere alla cantina in quanto il locatore non era in possesso delle chiavi, pertanto, non se ne è potuto verificare la regolarità catastale.

Le difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di nuova planimetria catastale che rispecchi l'attuale situazione, al costo di circa € 500,00 compresi oneri di legge (per la redazione della pratica) e di € 50,00 (diritti catastali per presentazione istanza).



Planimetria catastale: in rosso è evidenziata la finestra attualmente chiusa dall'interno

Arch. Giovanna Bringiotti – Via A. Cecchi, n.4/C - 16129 Genova

Tel. 010.55.36.147 – Email giovanna.bringiotti@gmail.com – PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it



11. VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILE

Per la stima dell'immobile la scrivente si è riferita al più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale.

La stima è stata eseguita tenendo delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile, della distribuzione interna, dell'altezza di piano, dell'esposizione, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato), tenendo conto dell'adeguamento dei prezzi delle vendite e dell'attuale crisi del mercato immobiliare.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite tramite:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Stampa e siti internet specializzati;
- Agenzie immobiliari.

Le quotazioni OMI (I semestre 2017) relativamente alla zona di riferimento per immobili a destinazione terziaria, in stato conservativo normale, presentano la seguente quotazione:

€/mq 1.700,00 min - €/mq 2.600,00 max

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile **valore a metro quadrato** dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **€ 2.100,00**.

Ciò determina un **valore complessivo** dell'immobile pari a:

129,38 mq x 2.100,00 € = € 271.698,00

arrotondabile a € 270.000,00 (euro duecentosettantantamila/00)





Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agen

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PEGLI PIAZZA BONAVINO (TU.M. V.LUNGOMARE DI PEGLI-V.SABOTINO-V.VESPUCCI)

Codice di zona: D41

Microzona catastale n.: 13

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
➔	Uffici	NORMALE	1700	2600

Prospetto quotazioni OMI I semestre 2017 per immobili a destinazione terziaria A Pegli, zona Piazza Bonavino, Lungomare di Pegli, Via Sabotino, Via Vespucci



12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano **adeguamenti e correzioni** al valore dell'immobile:

- Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: coefficiente correttivo -10% corrispondente a una detrazione di € 27.000,00
- Stato di possesso: l'immobile è locato fino al 30.04.2021.
Coefficiente correttivo -10%, corrispondente a una detrazione di € 27.000,00
- Spese condominiali da saldare: € 1.252,47
- Oneri di regolarizzazione edilizia: € 1.716,00
- Oneri di regolarizzazione catastale: € 550,00

La sommatoria delle detrazioni ammonta a € 57.518,47 per cui il valore dell'immobile viene adeguato a € 212.481,53

In ragione delle correzioni operate il **valore a metro quadrato risulta pari a € 1.642,31** arrotondabile a **€ 1.600,00**.

Pertanto il **più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 207.008,00** arrotondabile ad **€ 200.000,00**

13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestazione di prestazione energetica dell'immobile n.8604, valida fino al 2 marzo 2028, indica una prestazione energetica globale rientrante nella categoria "D":



14. ELENCO ALLEGATI

1. Atto di provenienza immobile Notaio Andrea Fusaro;
2. Visura CCIAA Cead srl;
3. Certificati anagrafici Sig. ██████████
4. Ispezione ipotecaria immobile;
5. Visura presso Agenzia delle Entrate – estratto dati contratto di locazione
6. Visura catastale storica per immobile;
7. Planimetria catastale;
8. Elaborati grafici allegati alla D.I.A. n.6530-2005 (ultimo progetto approvato);
9. Planimetria stato attuale (rilievo del 11.01.2018);
10. Pianta Raffronto ultimo stato autorizzato - stato attuale
11. Consuntivo spese di amministrazione ordinaria esercizio 2017 e preventivo esercizio 2018;
12. A.P.E.;
13. Documentazione fotografica;
14. Verbale operazioni peritali;
15. Attestazione adempimenti art.173-bis-legge 80-2005.

La presente relazione viene trasmessa per via telematica e n.1 copia cartacea di cortesia depositata in cancelleria.

Auspucando di avere assolto compiutamente l'incarico conferito, resto comunque a disposizione della S.V. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Daniele Bianchi, per ogni ulteriore questione o chiarimento inerente l'accertamento in merito.

Con osservanza

Genova, 8 marzo 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Giovanna Bringi

