

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

Procedura di esecuzione immobiliare N.R.G.E. 101/2018

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

SEZIONE VII

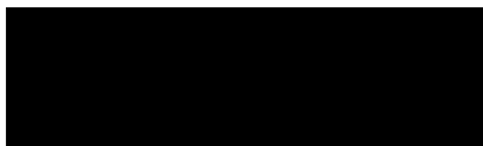
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

INTESA SAN PAOLO SPA

Avv. Giovanni Battista Balbi

contro



Giudice Esecutore: Dott. Roberto Bonino

RELAZIONE DI STIMA

Appartamento

via Leone Pancaldo 5 int. 7 - GENOVA

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Ill.mo Dott. Roberto Bonino,

La sottoscritta dott. ing. Chiara Galuppo, con studio in Genova, Salita San Rocco 11/20, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Genova al n. 9886A ed all'Albo del Consulenti Tecnici del tribunale di Genova a seguito di nomina di Perito Estimatore d'Ufficio nel procedimento di cui in epigrafe con incarico di redigere relazione peritale di stima in base ai quesiti posti, formula la presente perizia relativa all'immobile consistente in n. **1 UNITA' IMMOBILIARE** sita in Genova , via Leone Pancaldo 5 int. 7 , proponendo il valore a base d'asta in:

€ 50.000,00

(cinquantamilaeuro/00)

La presente memoria è strutturata nei seguenti paragrafi:

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO.....	4
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3) RISPOSTA AL QUESITO	8
Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali.....	8
Punto b2) – sommaria descrizione del bene.....	9
Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	11
Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene.....	12
Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell’acquirente.....	12
Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.....	14
Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica.....	15
Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica.....	15
Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile	16
Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.....	16
Punto a2) – stima dell’immobile e prezzo base d’incanto	16
4) CONCLUSIONI	18

1) NOMINA/GIURAMENTO/QUESITO.

La sottoscritta ingegnere Chiara Galuppo, codice fiscale GLPCHR80H55L872F, con studio in Genova Salita San Rocco 11/20, cap 16134, Tel 010/8986815 - mobile 399/1477178, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n° 9886A e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stato nominato consulente nella procedura in epigrafe.

In data 29/03/2018, la scrivente ha prestato il giuramento di rito ed accettato l'incarico di dare risposta al seguente quesito:

- a) 1 - 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;
2 - Provveda quindi alla stima sommaria 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;
- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
- l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - una sommaria descrizione del bene;
 - la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
 - lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 - 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 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.)
 - l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.
Dovranno essere indicati:
 - le iscrizioni ipotecarie;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene 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 06 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

- *rediga l'attestato di prestazione energetica.*

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

L'esperto dovrà:

- *Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*
- *immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- *Formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .

In data 30/03/2018, la scrivente provvedeva ad inviare raccomandata con A.R., alla parte procedente ed a quella esecutata, nella quale proponeva la data del 18/04/2018, ore 9,30, per un sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, sito in Genova Via Leone Pancaldo 5 int. 7, al fine di prendere visione dei luoghi, rilevare misure e scattare fotografie.

In tale data è stato quindi possibile proseguire nella rilevazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, nonchè del suo stato e della sua estensione.

L'appartamento il giorno del sopralluogo risultava abitato da una amica della proprietaria a titolo gratuito.

Si riporta la restituzione grafica della planimetria aggiornata dell'immobile (v. **All. 5**).

Le fotografie scattate in fase di sopralluogo sono riportate in Allegato (v. **All. 9**).

Lo scrivente proseguiva nelle seguenti verifiche e ricerche documentali:

- **Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti** : domanda di ricerca atti con prenotazione telefonica effettuata in data 30/03/2018 , accesso agli atti per la ricerca dell'ultimo progetto non presente in archivio in data 17/04/2018 (v. **All. 7**);
- **Catasto** : in data 29/03/2018 effettuavo accesso telematico al portale e rilevavo la visura e la planimetria catastale (v. **All.3-4**);
- **Comune di Genova – Ufficio Agibilità**: in data 06/04/2018 effettuavo richiesta per la verifica dell'esistenza di certificato di agibilità dell'immobile (v. **All.6bis**) e nella stessa data ottenevo riscontro negativo in tal senso, ovvero l'immobile risulta privo di decreto di agibilità/usabilità e/o certificato di agibilità (v. **All. 6**);
- **Amministrazione di Condominio**: in data 18/06/2017 inviavo prima richiesta di documentazione all'amministratore condominiale, con richiesta dell'estratto conto relativo all'esercizio ordinario e verifica di eventuali delibere assembleari relative all'immobile, ed in data 22/05/2018 ottenevo riscontro in tal senso (v. **All.11**);
- **Archivio Notarile di Genova**: in data 30/03/2018 eseguivo accesso all'archivio notarile di Genova per la ricerca dell'atto di compravendita, di cui ne estraevo copia (v. **All. 2**)
- **Agenzia del Territorio**: allegata all'istanza è presente certificazione notarile in cui vengono riportate correttamente tutte le trascrizioni (v. **All. 1**), tuttavia in data 23/05/2018 procedevo ad eseguire opportune ispezioni ipotecarie (v. **All. 12**)

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

-
- ***Comune di Genova – Ufficio Certificato di Destinazione Urbanistica:*** trattandosi di unità abitativa già in essere non è necessario richiedere tale documento agli uffici preposti.

3) RISPOSTA AL QUESITO .

Lo scrivente procede nel fornire risposte puntuali ai singoli temi del quesito, posponendo la risposta al Punto a) dello stesso in coda alla seguente trattazione, per poter preliminarmente fornire sufficienti informazioni al lettore e quindi metterlo nelle migliori condizioni per valutare la congruità della stima dell'immobile pignorato.

Punto b1) – identificazione del bene - confini -dati catastali

L'appartamento è sito nel Comune di Genova, Via Leone Pancaldo 5 int. 7, Municipio II-Centro Ovest ed è posto al 4° piano dell'edificio con ascensore.

La planimetria catastale dell'alloggio attualmente in visura è quella consegnata nel 2008 a firma del geometra Luca Marcello Rainusso, a seguito dell'aumento di classe per inserimento nel condominio dell'ascensore (v. **All. 3**) e risulta parzialmente conforme allo stato attuale dell'immobile (non risultano correttamente indicate le altezze nel bagno. Il costo per la presentazione di una nuova planimetria ammonta a circa € 300,00).

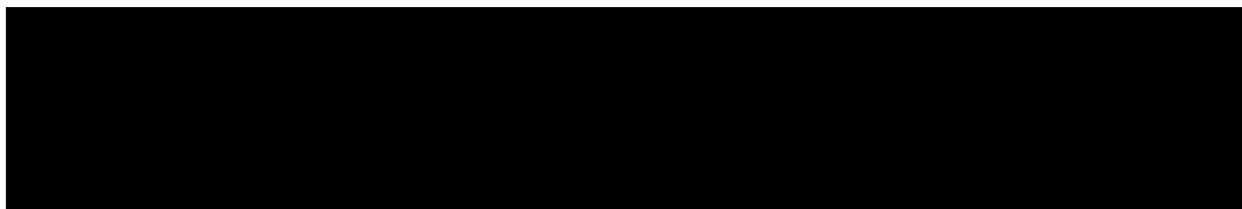
Nessuna opera interna risulta essere stata realizzata nell'appartamento dalla sua epoca di costruzione ad oggi, relativamente a spostamento di tramezze e/o aperture.

L'appartamento confina:

- a nord affaccia su via Leone Pancando (distacco con via Giovannetti civ. 15);
- ad ovest confina in parte con il vano scale condominiale ed in parte con l'unità int. 8;
- a sud si affaccia su distacco tra fabbricati;
- ad est si affaccia su distacco tra fabbricati.

Dati catastali (v. All. 4):

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana SAM, Foglio 41, Particella 444, Sub 39, Zona Censuaria 33, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 58 mq, Rendita 418,33€ e risulta intestato a



Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Rispetto ai dati inseriti nell'atto di compravendita che prevedevano categoria catastale e classe differente, l'immobile ha acquistato una categoria A/3 ed una classe 3 (migliore della precedente) a seguito della installazione di ascensore (anno 2008), come si evince anche dalla visura storica allegata (v. All. 4).

Punto b2) – sommaria descrizione del bene

La zona

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento in esame, è parte di un complesso residenziale di un palazzo di tipo popolare realizzato all'inizio del 1900 circa ubicato nella zona residenziale popolare di Sampierdarena che ha subito nel corso degli anni '60 il boom edilizio per cui è caratterizzato da alti palazzi alternate ad edifici storici ormai in disuso e strade strette a passaggio carraio.

I mezzi pubblici sono presenti nella vicina via Cantore (la principale arteria di comunicazione del quartiere) da cui è possibile accedere alla sopraelevata ed all'ingresso dell'autostrada casello di Genova Ovest nonché da quest'ultima è possibile attraverso una serie di viadotti raggiungere il porto turistico della città.

La zona presenta numerose attività commerciali di quartiere.

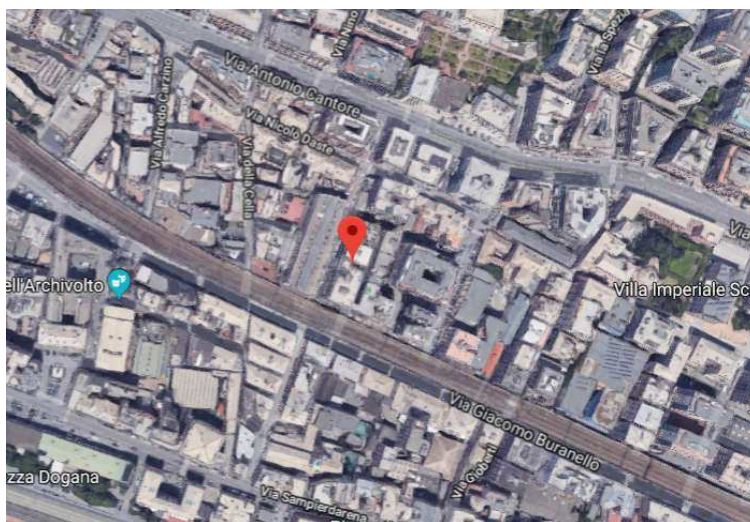


Figura 1 - vista aerea della zona

L'edificio

L'edificio civ. 5 fa parte dell'edificazione popolare che si è sviluppata a partire dai primi anni del 1900 per poi fortificarsi e modificarsi con intensità negli anni '30, esso si eleva per n. 7 piani fuori terra,

risulta essere stato edificato prima del 1 Settembre 1967 dai fratelli Girardo¹, perpendicolare alla ferrovia ed aperto in via A.Doria e via Vittorio Emanuele, è privo del certificato di agibilità/abitabilità (v. **All. 6**).

L'ingresso dell'edificio si presenta in medio stato di manutenzione, con vano scale dotato di ascensore recentemente installato (anno 2008) aventi gradini in marmo, ringhiera in ferro tinteggiata, corrimano in legno, le pareti presentano un parziale rivestimento sempre in materiale marmoreo e portone di ingresso in alluminio.

La struttura portante per l'epoca di costruzione dell'edifici è stimabile essere in muratura portante con solai in legno.

Le facciate si presentano intonacate, in buono stato di manutenzione con bucatore regolari per forma ed allineamento.

La copertura dell'edificio è a falda e finitura di lastre di ardesia.

Il vano scale propone, per ogni piano, pianerottoli pavimentati con piastrelle di marmo e comprende 10 unità abitative.

Il condominio pertanto non pare necessitare di urgenti interventi di manutenzione straordinaria.

L'appartamento

L'unità abitativa, posta al quarto piano del caseggiato, dotato di ascensore, avente altezza pari a 3.07 m, si compone di

- ampio ingresso, utilizzabile come zona giorno;
- due camere da letto di media dimensione;
- cucina abitabile;
- bagno con parziale riduzione dell'altezza interna a 2.40 m per l'installazione di cisterna acqua.

Tutti i locali presentano una pavimentazione in grès graniglia genovese, uno zoccolo in ardesia, pareti e soffitto tinteggiate.

La cucina, avente pavimentazione in grès porcellanato posta sopra alla graniglia, propone un rivestimento a parete con piastrelle di ceramica bianca.

¹ Nota tratta da google: [http://www.sanpierdarena.net/PANCALDO Leone via.htm](http://www.sanpierdarena.net/PANCALDO%20Leone%20via.htm)

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Il bagno è dotato di piccola vasca da bagno – water – bidet e mobile lavabo, propone una pavimentazione in pvc incollata sulla sottostante pavimentazione, le pareti sono invece rivestite con mattonelle di ceramica smaltata di colore azzurro.

Nella cucina è installata una calderina a gas per la produzione di RISCALDAMENTO (autonomo) e per la produzione di ACS con scarico a parete marca "Ariston" mod. Modula 23 MFFI (v. **All. 10**)

Completano le finiture dell'appartamento:

- caloriferi in alluminio negli ambienti (termoarredo nel bagno);
- porta di ingresso in legno dell'epoca del caseggiato;
- porte in legno, dell'epoca del caseggiato di colore marrone;
- persiane in alluminio colore verde e finestre in alluminio con vetro singolo;
- Impianto elettrico non a norma (posto con filo all'interno della muratura, non sfilabile);
- impianto di riscaldamento realizzato nell'anno 2006 con tubi sottotraccia.

L'appartamento nel suo insieme, necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Punto b3) – la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

L'attuale proprietaria del bene oggetto della presente perizia risulta essere la sig.ra

[REDACTED]

[REDACTED] con atto a rogito del
29/03/2006 (v. **All. 2**)

Precedentemente:

- dal 15/09/2005 al 29/03/2006:
[REDACTED] (quota 1000/1000);
- dal 30/09/1997 al 15/09/2005:
[REDACTED] (quota 750/1000);
[REDACTED] (quota 250/1000).

Si veda visura storica (v. **All. 4**);

Punto b4) - lo stato di possesso/occupazione del bene

L'appartamento è di proprietà della parte esecutata, come anticipato al punto 2), e risulta essere occupato a titolo gratuito da una amica della parte esecutata stessa, assente al momento del sopralluogo.

Punto b5) – formalità, vincoli, oneri a possibile carico dell'acquirente.

Vincoli ed inquadramento urbanistico:

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza:

- Ricade in zona BB-CE del Piano Urbanistico Comunale azionamento del 04/2015, Foglio 37, si tratta residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi.

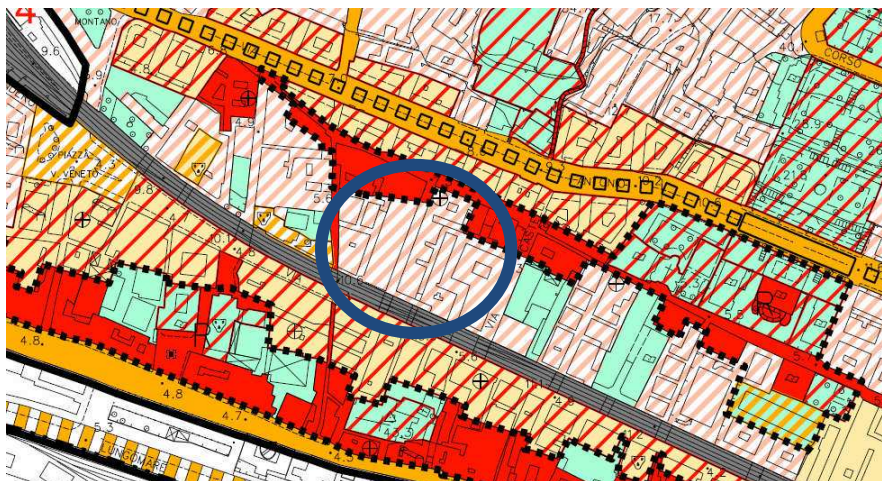


Figura 2 - estratto dalla Tav. 37 del PUC in vigore

- Non è soggetta a nessun vincolo di tipo ambientale, unitamente all'edificio che non è sottoposto a nessun vincolo architettonico puntuale (D.Lgs 22/1/2004).



Figura 3 - estratto tav. 37 beni paesaggistici D. Lgs. 42/2004 art 136

Condominio:

A seguito di indagini svolte presso l'Amministrazione Condominiale (v. **All. 8**) è emerso che, alla data del 22/05/2018:

- esiste in capo all'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, un saldo a debito relativo all'esercizio ordinario, di **€ 4.846,79**;
- non risultano essere state deliberate negli ultimi due anni spese di straordinaria manutenzione nè sono in previsione di essere deliberate;
- le spese di manutenzione ordinaria di esercizio risultano essere pari a circa € 185,00/trimestre, ovvero € 735,00/anno;
- nel condominio non esistono vincoli particolari.

Domande giudiziali:

Non si sono rintracciate domande giudiziali ed altre trascrizioni ad eccezione del pignoramento del 22/01/2018 (v. all. 11).

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Nulla da segnalare.

Convenzioni matrimoniali:

Dott. Ing. Galuppo Chiara
Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
Tel. +39 339 - 1477178
C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2
e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
Genova
n. 9886A

I sigg. [REDACTED] dichiarano di acquistare l'immobile in regime di comunione legale dei beni, come riportato nell'atto (v. **All. 2**) così come precisato anche nella visura storica (v. **All. 4**).

Altri pesi o limitazioni d'uso:

Nessuna.

Punto b6) – formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano ulteriori trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, pignoramenti oltre a quanto indicato nella documentazione ipo-catastale ed in quella del fascicolo del procedimento. (v. **All. 1 - 11**).

CERTIFICATO NOTARILE IPOTECARIO VENTENNALE

La parte creditrice procedente SANPAOLO IMI S.p.A tramite il notaio in Andrea Zuccarello Marcolini, deposita la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge 302/1998 ed a seguito di ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta emerge che l'immobile è pervenuto ai soggetti debitori a seguito di:

➤ **13/06/1988 - Reg. part. 11458 - Reg. generale 17919**

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi per compravendita atto notaio Ferrari Clemente a favore di [REDACTED] dell'abitazione oggetto della presente perizia;

➤ **26/07/2004 - Reg. part. 23149 - Reg. Generale 37547 (NON RISULTA TRASCritto)**

L'immobile oggetto della presente perizia era pervenuto in parte a [REDACTED] ed in parte a [REDACTED] per successione a seguito di morte del [REDACTED] Ili [REDACTED]

➤ **06/06/2006 - Reg. part. 16619 - Reg. Generale 27833 (NON RISULTA TRASCritto)**

L'immobile oggetto della presente perizia era pervenuto alla [REDACTED] per successione a seguito di morte della sig.ra [REDACTED];

➤ **06/04/2006 - Reg. part. 9477 - Reg. generale 16445**

Atto notarile pubblico - Atto tra vivi per compravendita atto notaio Cola Maria Paola a favore di [REDACTED] da [REDACTED] dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Genova via Leone Pancaldo 5 int. 7 e censita al

Catasto Comune di Genova - Sez. Urb. SAM - Foglio 41 – Particella N° 444 – Sub 39 - Categoria A/5 – Consistenza vani 4,5

TRASCRIZIONI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

➤ **06/04/2006- Reg. part. 4074 - Reg. generale 16446**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Cola Maria Paola per € 114.000,00 di quota capitale, durata anni 30 e ipoteca pari ad € 228.000,00

➤ **21/02/2018 – Reg. part. 4476 - Reg. generale 5949**

Atto giudiziario esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Genova via Leone Pancaldo 5 int. 7 e censita al Catasto Comune di Genova - Sez. Urb. SAM - Foglio 41 – Particella N° 444 – Sub 39 - Categoria A/5 – Consistenza vani 4,5 per un credito pari ad € 36.392,75.

Punto b7) – verifica regolarità edilizia ed urbanistica - Certificato di Agibilità - Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria in **All. 5** - frutto di misurazioni dirette in sito e rappresentazione grafica in autocad.

L'appartamento int. 7 è parte di un condominio sito al civico 5 di Via Leone Pancaldo, la cui costruzione risale a prima del 1^a settembre 1967, e per il quale non risulta essere stata presentata alcuna richiesta di concessione edilizia .

Il confronto dello stato attuale (v. **all. 5**) con la planimetria catastale (v. **All. 3**), attesta la conformità catastale.

Certificato di Agibilità :

Assente come da dichiarazione del 06/04/2018 (v. **all. 6**).

Punto b8) – rediga l'Attestato di Prestazione Energetica

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui alla Legge Regionale n. 1 del 06/03/2015 ha redatto l'attestato di Prestazione Energetica n. 17556/2018 che assegna all'immobile classe "E" ed è stato protocollato dalla Regione Liguria con prot. PG/2018/0141455 in data 17/05/2018, (v. **All. 7**)

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Punto c) - verifica sulla divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in quanto avente dimensione troppo ridotta per la creazione di n. 2 o più unità separate.

Punto a1) - verifica documentazione art. 567 c.p.c.

Si è verificata la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo allegato al procedimento (v. all. 1).

Punto a2) – stima dell'immobile e prezzo base d'incanto

stima dell'immobile:

Il metodo di stima scelto è quello della “ comparazione diretta” che prevede la determinazione del valore di mercato dell'appartamento in oggetto, basandosi sull'individuazione di un **valore commerciale a mq.**, ottenuto quale media di quotazioni unitarie di appartamenti, recentemente compravenduti in zona, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle dell'immobile in questione.



La stima tiene conto inoltre delle caratteristiche della zona, dell'epoca della costruzione e dello stato di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il grado di finiture della stessa, nonché le condizioni di manutenzione.

Le fonti:

- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Zona C23, microzona n. 38, per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 620,00 ed € 920,00);*



- *esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P. (per abitazioni di tipo economico fornisce prezzi al mq, compresi tra € 637,00 ed € 871,00)*

 ABITAZIONI CIVILI			> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
804 €/mq	989 €/mq	1.173 €/mq	Valutometro
 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO			> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
637 €/mq	754 €/mq	871 €/mq	Valutometro

- *acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti specializzati.*

Le quotazioni di cui sopra sono state mediate ed il valore unitario così individuato è stato poi moltiplicato per la superficie lorda dell'appartamento in esame.

La superficie globale lorda dell'appartamento, così come risulta da misurazioni dirette e così come verificabile dalla planimetria è di **57,45 mq** (v. **All. 5**), ed è composta dalla somma della superficie netta dei vani più quella del sedime delle murature interne e delle murature perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm ed il 50% dei muri di confine con altre proprietà.

Dott. Ing. Galuppo Chiara
 Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova
 Tel. +39 339 - 1477178
 C.F. GLP CHR 80H 55L 872F
 P. I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2
 e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it
 pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri
 Genova
 n. 9886A

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato con "Metodo Comparativo"	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
FG. SAM/41 - particella 444 sub. 39	P. 4^	57,45 mq.	1,00	57,45 mq.	850,00 €/mq.	€ 48.832,50	€ 850,00
		57,45 mq.		57,45 mq.	TOTALE	€ 48.832,50	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO COMPARATIVO"						€ 49.000,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% A PPLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE STRUTTURA					0,00%	€ 0,00
2)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE FINITURE					-2,00%	-€ 980,00
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					2,00%	€ 980,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					2,00%	€ 980,00
6)	Distanza da collegamenti stradali e di scorrimento veloce					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					0,00%	€ 0,00
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					0,00%	€ 0,00
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						2,00%	€ 980,00
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					870,32 €/mq.	€ 50.000,00	

Il valore unitario ottenuto dalle indagini ed operazioni citate è pari a **870,32 €/ mq**, tenuto conto dello stato di conservazione sia del caseggiato che internamente, la cui ultima ristrutturazione, parziale risale all'anno 2006, per quanto concerne gli impianti e l'installazione di impianto di riscaldamento di cui l'alloggio prima ne era privo.

Ne consegue che il valore commerciale dell'immobile è pari a 57,45 mq. x 870,32€/ mq. = **50.000,00 €** (arr.to).

Prezzo base d'incanto:

Lo scrivente propone una riduzione un prezzo base d'incanto pari a **50.000,00 €**.

4) CONCLUSIONI .

Il sottoscritto ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine, e rimane a completa disposizione dell'Illustrissimo Giudice Delegato all'esecuzione per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del prezzo base d'incanto.

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

Dichiara inoltre di inviare copia della presente relazione, depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, Tribunale di Genova, anche a mezzo di posta prioritaria ai sigg. [REDACTED], nonchè all'avv. Giovanni Battista Balbi a mezzo di pec all'indirizzo giovannibattista.balbi@ordineavvgenova.it

Genova, 24/05/2018

Ing. Chiara Galuppo



The image shows a handwritten signature in blue ink that reads "Chiara Galuppo". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text: "Dott. Ing. CHIARA GALUPPO n. 9886A" in the center, and "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA" around the perimeter, with a small star at the bottom.

Dott. Ing. Galuppo Chiara

Salita San Rocco 11/20 – 16134 Genova

Tel. +39 339 - 1477178

C.F. GLP CHR 80H 55L 872F

P . I V A 0 2 1 7 1 9 0 0 1 8 2

e-mail: chiaragaluppo@hotmail.it

pec: chiara.galuppo@pec.it

Ordine Ingegneri

Genova

n. 9886A

ALLEGATI

1. relazione notarile;
2. atto di provenienza;
3. planimetria catastale;
4. visura storica aggiornata;
5. planimetria stato di fatto;
6. certificato di agibilità;
7. APE;
8. estratto conto condominiale;
9. fotografie di sopralluogo
10. scheda tecnica caldaia ARISTON
11. ispezioni ipotecarie