

S I M O N E   A R D I G O '   A R C H I T E T T O

Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova

mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090

e-mail: [simoneardigo@saworkshop.com](mailto:simoneardigo@saworkshop.com)

PEC: [simone.ardigo@archiworldpec.it](mailto:simone.ardigo@archiworldpec.it)

Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

## Tribunale di Genova



R.G. esecuzione 853/2017

G.E.: Dott. ROBERTO BONINO

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO spa**

*Creditore procedente*

contro

*Debitrice esecutato*

*Debitrice esecutata*

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Bene Immobile siti in  
Via Piacenza, civ.19, int.10  
Comune di Genova



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 – Via Piacenza 19/10 – 16138 Genova

## Sommario

|  |    |
|--|----|
| CAPITOLO PRIMO.....  | 3  |
| Premessa.....  | 3  |
| CAPITOLO SECONDO.....  | 5  |
| Beni pignorati oggetto di stima.....   | 5  |
| CAPITOLO TERZO.....  | 5  |
| Operazioni preliminari e sopralluogo.....  | 5  |
| CAPITOLO QUARTO.....   | 6  |
| Descrizione del bene.....  | 6  |
| <i>Descrizione generale</i> .....  | 6  |
| <i>Descrizione del fabbricato</i> .....  | 6  |
| Descrizione immobile oggetto di stima.....   | 7  |
| Consistenza.....   | 7  |
| Confini.....   | 8  |
| Dati catastali.....  | 8  |
| Stato di occupazione.....  | 8  |
| Destinazione urbanistica e vincoli.....  | 8  |
| Regolarità edilizia.....   | 9  |
| CAPITOLO QUINTO.....   | 10 |
| Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza.....                          | 10 |
| CAPITOLO SESTO.....  | 10 |
| Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente..... | 10 |
| CAPITOLO SETTIMO.....  | 10 |
| Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.....           | 10 |
| CAPITOLO OTTAVO.....   | 11 |
| Stima e prezzo a base d'asta.....  | 11 |
| CAPITOLO NONO.....   | 14 |
| Divisibilità dell'immobile.....  | 14 |
| ALLEGATI.....  | 14 |



## CAPITOLO PRIMO

### Premessa

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

a) *verifichi l'esperto innanzi tutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

*provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

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

b) *faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini dei dati catastali;*

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

2. *una sommaria descrizione del bene;*



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*
4. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*
5. *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

- *le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
  - *gli atti di asservimento urbanistici cessioni di cubatura;*
  - *le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
  - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
6. *l'esistenza di formali, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

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



*conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il consolidamento del titolo in sanatoria.*

*8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.*

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

## **CAPITOLO SECONDO**

### **Beni pignorati oggetto di stima**

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito in Via Piacenza civ.19, int.10, scala "C", Piano 1° nel Comune di Genova in zona S. Gottardo.

## **CAPITOLO TERZO**

### **Operazioni preliminari e sopralluogo**

(allegato I)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata alle esecutate (09/02/2018), la Sig.ra ..... la Sig.ra

al fine di comunicare loro la data del sopralluogo (27/02/2018) previo contatto telefonico preventivo con le esecutate stesse con le quali si era concordato l'accesso all'interno dell'immobile oggetto di perizia.

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

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

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



## CAPITOLO QUARTO

### Descrizione del bene

#### Descrizione generale

(allegato A)

L'immobile oggetto di stima è situato nella zona S. Gottardo baricentrica tra il quartiere di Staglieno e quello di Molassana, nel Comune Genova oggetto di una lottizzazione degli anni '30 sul lato orografico di dx al Torrente Bisagno.

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere abitativo di tipo residenziale popolare densamente popolato con la presenza di edifici a corte centrale (dai 5 piani fuori terra) posizionati in linea tra di loro lungo l'asse di Via Piacenza e Via Emilia.

Via Piacenza corre parallela a Via Emilia e allo scorrimento del Torrente Bisagno: è una via di grande vitalità e di riferimento per i servizi, bar, commestibili, farmacie, banche disposti lungo l'asse stradale.

Nella stessa area di riferimento, ma sul lato opposto del Torrente Bisagno in sponda orografica di sx su Via Adamoli, vi è l'"Impianto Sportivo Sciorba" con la piscina coperta invernale, la piscina scoperta estiva, la pista di atletica, il campo di calcio, la palestra indoor e la palestra di arrampicata.

A circa 2 km verso il mare si trova l'ingresso di "Genova EST" dell'Autostrada dei Giovi (A7).

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

Via Piacenza, con andamento monte/mare, è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT, Linee 13, 14, 15, GE-CA, GE-LA, I21, OT-GE, n.1 Fermata Via Piacenza S.Gottardo - Basko oltreché altre varie fermate di riferimento lungo la parallela Via Emilia, andamento mare/monte, con le Linee 13, 14, n.1 Fermata Emilia 3/SAN Gottardo.

#### Descrizione del fabbricato

Il complesso immobiliare di Via Piacenza 19 è stato realizzato agli inizi degli anni '30 (come si evince dal progetto costruttivo del caseggiato del 1929 e dalla planimetria catastale del 23/12/1939 che fa riferimento all'appartamento) ed è costituito da un corpo di fabbrica a destinazione residenziale a forma regolare a corte centrale con 5 piani fuori terra realizzato a bordo dell'asse stradale.

L'edificio è dotato di ascensore: è da evidenziare, come dichiarato dall'amministratore del condominio Dott. (vedere allegato F), che per quanto riguarda l'interno 10 non ha diritto all'uso; per entrare nel diritto d'uso la cifra si aggirerà intorno a circa € 10.000.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato (pilastri) e laterizio (murature e solette), parti comuni - come atrio e scale - con seminato di marmo alla genovese per i pavimenti e il marmo per le scale.

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



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

### Descrizione immobile oggetto di stima

(allegato B)

L'appartamento, interno 10 di Via Piacenza civ.19, oggetto di perizia di 4,5 vani è così composto:

- una zona di ingresso che funge da soggiorno e fa da bussola alle altre zone dell'alloggio
- due camere da letto
- un bagno
- una cucina/angolo cottura

Cucina, bagno e camera 2 sono rivolti verso sud/est e si affacciano su di una corte aperta che vede il Torrente Bisagno.

La camera 2 è priva di finestre.

Tutte le finestre hanno vista aperta.

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

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

I pavimenti dell'appartamento sono in seminato di marmo alla genovese.

L'appartamento è provvisto di riscaldamento autonomo prodotto da una caldaia a gas posizionata sulla parete della cucina lato esterno e distribuito tramite corpi radianti in alluminio posizionati nei vari locali.

L'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaia.

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

Gli infissi sono in alluminio (no taglio termico) con vetro doppio con persiane sempre in alluminio.

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

### Consistenza

(allegato C)

Superficie **appartamento**:

superficie netta = 38,30 mq;

superficie lorda = 44,00 mq;

altezza media netta = 3,20 m;

altezza media lorda = 3,50 m;

volume lordo = (44,00 mq x 3,50 m) = 154,00 mc

**superficie commerciale = 44,00 mq;**



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

## Confini

### **L'appartamento confina:**

Nord-Est: interno 09

Sud-Est: distacco

Sud-Ovest: interno 11

Nord-Ovest: vano scala

Sopra: interno 14

Sotto: interno 6

## Dati catastali

(Allegato D)

Catasto Fabbricati del Comune di Genova:

proprietario per la quota di 1/2 di proprietà.

proprietaria per la quota di 1/2 di proprietà.

Comune di Genova - Sezione Urbana STA - Foglio 21 - Particella 368 - Subalterno 55 - Zona Censuaria 5 - Via Piacenza civico 19 interno 10 scala C - piano primo - Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 4 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale Totale: 42 mq - Rendita 232,41 €.

## Stato di occupazione

(Allegato E)

Attualmente nell'immobile è occupato dagli esecutati, con i figli della Sig.ra ,

## Destinazione urbanistica e vincoli

(allegato A)

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

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

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

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

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

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

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





## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

### Regolarità edilizia

(allegato C, D, G, H)

- *Ufficio Agibilità del Comune di Genova:*  
esiste un decreto di abitabilità n.1002 del 12/09/1942;
- *Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova:*  
non risultano pratiche di condono depositate;
- *Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova:*  
esistono presso l'archivio progetti del Comune di Genova:
  - o un Progetto Costruttivo relativo al caseggiato n.268 del 1929,

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale l'immobile risulta difforme alla planimetria stessa (si rimanda alle tre tavole allegate - TAV. 1 - STATO DI FATTO, TAV. 2 - STATO AUTORIZZATO, TAV. 3 - STATO DI RAFFRONTO).

Queste difformità sono oggetto dei lavori di ristrutturazione eseguiti dalla proprietà senza titolo edilizio: dalla verifica fatta presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova, oltre alla pratica del caseggiato del '29, non sono presenti altre pratiche.

La stessa proprietà ha dichiarato (come tra l'altro riportato a verbale) che ha eseguito i lavori appena dopo l'acquisto dell'immobile nel 2008 senza aver eseguito una pratica edilizia dedicata e senza aver aggiornato la pianta catastale.

C'è da evidenziare che l'altezza interna del bagno di mt 2,10 è scorretta rispetto ad una altezza che il regolamento di igiene impone ad un minimo mt 2,40: non si ha da sapere se questo ribassamento era già esistente o realizzato postumo ma si ipotizza che sia funzionale all'alloggiamento dei serbatoi dell'acqua.

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

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

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

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



## CAPITOLO QUINTO

### Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza

(allegato E)

, nato a ( ) il , residente in Via  
civ. , int. scala risulta di stato civile libero.

nata a ( ) il , residente in Via  
, int. , scala , risulta di stato civile libero.

## CAPITOLO SESTO

### Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

(ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)

(allegato F)

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 26/03/2018 pari a € 1964,26.

## CAPITOLO SETTIMO

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

#### TRASCRIZIONI

- In data 18/02/2008 - Registro Generale n.4997, Registro Particolare n. 3022, Atto tra Vivi di Compravendita (Rep. n. 12698/9514 del 15/02/2008) contro per la quota di 7/18 di proprietà, per la quota di 7/18 di proprietà, per la quota di 4/18 di proprietà a favore di per la quota di 1/2 di proprietà, per la quota di 1/2 di proprietà.
- In data 22/11/2017 - Registro Generale n.37254, Registro Particolare n.26959, Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili (Rep. n.9927 del 23/10/2017) contro per la quota di 1/2 di proprietà, per la quota di 1/2 di proprietà, a favore di srl per la quota di piena proprietà.

#### ISCRIZIONE

- In data 18/02/2008 - Registro Generale n.4998, Registro Particolare n.1129, Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo (Rep. n.12699/9515 del 15/02/2008), contro per la quota di 1/2 di proprietà, per la quota di 1/2 di proprietà, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa per la quota di proprietà.



**CAPITOLO OTTAVO**

**Stima e prezzo a base d'asta**

**Metodo di stima**

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

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

per cui

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

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

quindi,

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 44,00 mq;

Rispetto alla Tabella dell'Agenzia dell'Entrata OMI ci si posiziona nella fascia delle "Abitazioni di tipo Economico" coerentemente anche alla categoria catastale di riferimento A/3, il tutto collegato alla zona di riferimento:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Città: GENOVA

Fascia zona: Prefettura MOLASSANA IUM (VEMILIA V.PIACENZA V.MOLASSANA)

Ce.Dee zona: D93

Microzona: G3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                 | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq a massa) |     | Superficie (L/N) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|---------------------------------|-----|------------------|
|                           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                             | Max |                  |
| Abitazioni civili         | Normale            | 1450                  | 2150 | L                | 5,4                             | 7,9 | L                |
| Abitazioni tipo economico | Normale            | 1000                  | 1450 | L                | 4,6                             | 7,1 | L                |
| Autonnesse                | Normale            | 900                   | 1300 | L                | 4,3                             | 5,1 | L                |
| Box                       | Normale            | 1400                  | 2050 | L                | 6,1                             | 9   | L                |
| Poss auto coperti         | Normale            | 1200                  | 1600 | L                | 5,6                             | 8,5 | L                |
| Port auto scoperti        | Normale            | 1200                  | 1750 | L                | 5,2                             | 7,6 | L                |



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

Nella tabella della FIAIP ci si posiziona nella colonna "Ristrutturato/Nuovo", il tutto collegato alla zona di riferimento di Via Piacenza:

| Prezzi abitazioni anno 2016<br>Quartiere          | Ristrutturato/Nuovo |         | In buono stato |         | Da ristrutturare |         |
|---|---------------------|---------|----------------|---------|------------------|---------|
|   | Minimo              | Massimo | Minimo         | Massimo | Minimo           | Massimo |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Lodi        | 1.400               | 1.600   | 1.200          | 1.400   | 1.000            | 1.200   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Mantova     | 1.100               | 1.300   | 1.000          | 1.200   | 800              | 950     |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Merello     | 1.400               | 1.600   | 1.200          | 1.350   | 1.000            | 1.150   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Mogadiscio  | 1.000               | 1.300   | 800            | 1.000   | 600              | 800     |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Molassana   | 1.200               | 1.450   | 1.000          | 1.150   | 800              | 1.000   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Piacenza    | 1.200               | 1.500   | 1.000          | 1.150   | 750              | 950     |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Preli       | 1.450               | 1.750   | 1.200          | 1.400   | 1.000            | 1.100   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via San Felice  | 1.400               | 1.650   | 1.200          | 1.400   | 1.050            | 1.150   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Terpi       | 1.000               | 1.300   | 800            | 950     | 650              | 800     |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Trensasco   | 1.200               | 1.400   | 1.000          | 1.200   | 800              | 950     |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Val d'Aveto | 1.200               | 1.400   | 1.100          | 1.200   | 900              | 1.050   |
| MOLASSANA-GOTTARDO-EUSEBIO €<br>- Via Val Trebbia | 1.200               | 1.500   | 1.000          | 1.200   | 850              | 1.000   |



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

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

Il prezzo applicato nella Stima è dato dal prezzo medio dei valori medi OMI e FIAIP:

| TABELLA DI COMPARAZIONE - Via Piacenza civ.19, int. 10 |                              |                          |                         |             |
|--|------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
| RIFERIMENTI  | PREZZO<br>€/Mq               |                          |                         |             |
| Osservatorio Mercato Immobiliare                       | minimo                       | € 1.000,00               |                         |             |
|  | medio                        | € 1.225,00               |                         |             |
|  | massimo                      | € 1.450,00               |                         |             |
| Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali  | minimo                       | € 1.000,00               |                         |             |
|  | medio                        | € 1.075,00               |                         |             |
|  | massimo                      | € 1.150,00               |                         |             |
|  | <b>PREZZO MEDIO<br/>€/Mq</b> | <b>SUPERFICIE<br/>Mq</b> | <b>VALORE OMI<br/>€</b> |             |
|  | minimo                       | € 1.000,00               | 44,00                   | € 44.000,00 |
|  | medio                        | € 1.150,00               | 44,00                   | € 50.600,00 |
|  | massimo                      | € 1.300,00               | 44,00                   | € 57.200,00 |

A questo valore vanno sottratti i costi di regolarizzazione delle difformità edilizie pari a € 1.132,00, escluso il valore dell'operato del tecnico che seguirà la pratica edilizia.

$$€ 50.600,00 - € 1.132,00 = € 49.468,00$$

Il risultato finale della stima dell'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Piacenza civ.19 int.10, risulta essere di:

€ 49.468,00 (quarantanovemilaquattrocentosessantotto/00 euro).

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 5 % determinando così il prezzo intero da assumere in € 46.994,60 (quarantaseimilanovecentonovantaquattro/60 euro).

### Valore da assumere a prezzo base d'asta

Quota di ½ di proprietà del Sig.

pari a € 23.500,00 (ventitremilacinquecento/00 euro), che derivano dal valore di stima ridotto del 5% ed arrotondato.



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.853/2017 - Via Piacenza 19/10 - 16138 Genova

Quota di ½ di proprietà della Sig.ra  
pari a € **23.500,00 (ventitremilacinquecento/00 euro)**, che derivano dal valore di stima  
ridotto del 5% ed arrotondato.

## CAPITOLO NONO

### Divisibilità dell'immobile

L'immobile non è divisibile in natura.

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

Genova, 11.04.2018

Arch. Simone Ardigò



A handwritten signature in black ink that reads "Simone Ardigò".

### ALLEGATI

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

Ordine Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova - n° 3715  
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA, n° 2954  
Sede Legale e Ufficio: Piazza Marsala, 4/6a - 16122 Genova  
Workshop: Via Fieschi 3/3 - 16122 Genova  
mobile +39 347 0554683 -- fax 010 8632090  
e-mail: simoneardigo@saworkshop.com  
Web site: www.saworkshop.com  
skype: simone.ardigo  
Cod. fis. RDGSMN71M10F205G - Part. IVA 02558950131

