

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esecuzione immobiliare

**n° 565/2017 R.E.**  
promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.**

C.F. 09339391006

Avv. Francesco FERA

Via XII Ottobre 12/5b

16121 Genova

Tel. Fax 010.583942

[ferrari-fera@libero.it](mailto:ferrari-fera@libero.it)

[francesco.fera@ordineavvgenova.it](mailto:francesco.fera@ordineavvgenova.it)

contro

**Sig. XXXX XXXXX**

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

**Sig.ra XXXXX XXXXXXX**

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

---

**Perito Estimatore:** Dott. Ing. Andrea CHIAISO

Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489

CELL: +39.328.3033532 - [andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)

Rif. Studio ESE\_07\_565-17

-INDICE-

<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Premessa – Attività Propedeutiche</b> .....	<b>5</b>
2.1	Operazioni peritali .....	5
2.2	Controlli preliminari .....	5
<b>3</b>	<b>Individuazione dei beni pignorati</b> .....	<b>6</b>
3.1	Dati catastali .....	6
3.2	Accessi .....	6
3.3	Confini .....	6
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....	6
<b>4</b>	<b>Descrizione sommaria</b> .....	<b>7</b>
4.1	Tipologia del bene .....	7
4.2	Altezza interna utile .....	7
4.3	Composizione interna .....	7
4.4	Caratteristiche strutturali .....	8
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne .....	8
4.6	Impianti .....	8
<b>5</b>	<b>Consistenza</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Stato di possesso</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vincoli ed oneri giuridici</b> .....	<b>10</b>
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	10
7.2	Atti di asservimento urbanistico .....	10
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	10
7.4	Altre limitazioni d'uso .....	10
7.5	Iscrizioni .....	10
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	11
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	11
7.8	Oneri per difformità catastali .....	11
<b>8</b>	<b>Spese condominiali</b> .....	<b>11</b>
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile .....	11
8.2	Spese straordinarie deliberate no scadute .....	11
8.3	Spese condominiali scadute .....	12
<b>9</b>	<b>Precedenti proprietari nel ventennio</b> .....	<b>12</b>
9.1	Attuali proprietari .....	12
9.2	Precedenti proprietari .....	12
<b>10</b>	<b>Pratiche edilizie</b> .....	<b>13</b>
10.1	Regolarità urbanistica .....	13
10.2	Regolarità catastale .....	13
<b>11</b>	<b>Dotazioni condominiali</b> .....	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Stima dei beni</b> .....	<b>14</b>
12.1	Criteri di stima .....	14
12.2	Fonti di informazione .....	14
12.3	Stima del valore a base d'asta .....	14
12.4	Divisione in lotti .....	15
<b>13</b>	<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>DEPOSITO</b> .....	<b>16</b>

# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- Vendita dell'intera quota del bene pignorato;
- Il bene pignorato è un'abitazione posta al piano primo fuori terra (secondo piano sotto-strada) costituita da n.1 locale living con angolo cottura, n.2 camere da letto ed un bagno. È compresa nella vendita ed annessa alla stessa una porzione di giardino posizionata sul lato ovest (si specifica che il giardino non è direttamente collegato con la casa);
- Il bene risulta di proprietà ed in capo agli odierni esecutati XXXXXXXX XXXXX nata a GENOVA il 16/06/1974 Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXX nato a GENOVA il 10/02/1974 Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno.
- Il Regime patrimoniale degli esecutati è la comunione legale dei beni;
- L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di Acquisto a rogito Notaio Paola PIANA PAOLA del 06/07/2007 Repertorio n.: 12106 che viene allegato al presente elaborato.
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento 20/07/2017:

## **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Iscrizione in Genova del 11/07/2007

Registro Particolare 8874

Registro Generale 30125

Pubblico ufficiale PIANA PAOLA Repertorio 12107/5904 del 06/07/2007

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Valore Ipoteca: € 320.000,00

Capitale: € 160.000,00

## **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascrizione Contro del 20/07/2017

Registro Particolare 16272

Registro Generale 23396

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 5753 del 14/06/2017

A favore di Banca Nazionale del Lavoro (c.f. 09339391006)

Contro gli odierni esecutati

Formalità a carico della procedura

- Stato di possesso del bene: al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutata e da n.2 figli minori (si sono comunque resi disponibili al sopralluogo);
- Ho fatto richiesta a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate circa la presenza di atti d'affitto ma la stessa, sebbene sollecitata più volte, non ha risposto in tempo utile per il deposito della presente relazione (allego richiesta di accesso a mezzo PEC del 04.04.2018);
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita formato da n.1 **appartamento con annesso giardino** è pari a **€ 77.000,00**; Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI (media tra i valori minimi della tipologia abitazioni

economiche ed abitazioni civili) ed applicato l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio;

- **CRITICITÀ VARIE:** l'appartamento presenta un'irregolarità urbanistico catastale che può essere agevolmente risolta mediante la presentazione di un titolo in sanatoria (diversa distribuzione degli spazi interni) mentre un'irregolarità urbanistico catastale che **NON** può essere risolta (presenza di un soppalco sulla zona living e sul bagno. Si specifica che tale soppalco dovrà essere rimosso e smaltito e/o modificato (ancorché sia possibile) avendo cura di lasciare, nella zona sottostante il soppalco, l'altezza minima previsto dal vigente regolamento edilizio. L'importo per la rimozione quantificato in economia in € 3.500,00 è stato detratto dal valore calcolato per la base d'asta.

## **2   PREMESSA – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE**

### **2.1   Operazioni peritali**

In data 03.03.2018 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina, con obbligo di inviare la Perizia di Stima ai creditori e al debitore almeno 30 giorni prima dell'Udienza del 18.07.2018.

### **2.2   Controlli preliminari**

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. Maria LANDOLFO in data 29.08.2017.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che alla data di redazione del presente elaborato risultano iscritti oltre al creditore procedente anche il Condominio di Via Tanini 27 che procede per un credito di € € 5.016,94 relativo a spese condominiali scadute.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che non vi sono comproprietari ulteriori rispetto ai n.2 esegutati.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di Banca Nazionale del Lavoro (c.f. 09339391006) in persona del Legale Rappresentante contro gli odierni esegutati per l'importo di € 157.392,14;
- È stato effettuato intervento da parte del Condominio Via Tanini 27 nella presente procedura in data 17.08.2017;
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- È stata compiuta notifica dell'atto di precetto in data 17.03.2017 e quindi dell'atto di pignoramento al proprietario in data 15.06.2017;

### **3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **3.1 Dati catastali**

Il compendio oggetto di stima è un immobile nel Comune di Genova in Via Giulio Tanini n.27 interno 1 ed è costituito da un appartamento posto al piano primo fuori terra (secondo piano sotto-strada) avente consistenza catastale di vani 5, con annessa porzione di giardino sul lato ovest censita al NECU come segue

Comune di GENOVA (Codice: D969Q)  
Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)  
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **APP** Foglio: **47** Particella: **278** Sub.: **29**  
Graffata Particella 280 (giardino)  
Categoria A4 – Classe 5 – Consistenza: 5 vani, Superficie 69 [m<sup>2</sup>]  
Rendita Euro 361,52  
GENOVA – VIA GIULIO TANINI n. 27 piano: S2 interno: 1;

Quanto sopra risulta in capo al NECU agli odierni esecutati Sig.<sup>ra</sup> XXXXXXXX XXXXX nata a GENOVA il 16/06/1974 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX e Sig. XXXXX XXXX nato a GENOVA il 10/02/1974 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

#### **3.2 Accessi**

L'appartamento è inserito nel corpo di fabbrica dell'edificio contrassegnato con il numero n.27 di via Tanini ed è contrassegnato come interno 1.

L'accesso all'appartamento avviene mediante la scala condominiale ed è posto al piano - 2 rispetto al piano di accesso che è localizzato al piano strada di Via Tanini.

L'accesso al giardino avviene attraverso un passo condominiale il cui accesso è al piano -3 (un piano ulteriore sotto rispetto all'appartamento).

#### **3.3 Confini**

Da quanto indicato nell'atto di provenienza rep.12106 racc.5903 a rogito Notaio Paola PIANA del 06.07.2007 si evince che l'appartamento confina (partendo da ovest e procedendo in senso orario): con passo condominiale su tre lati, vano scale, appartamento interno 2.

La porzione di giardino confina (partendo da ovest e procedendo in senso orario) con distacco su Via Apparizione civico n.52, mappale n.958 del foglio 47 del Catasto Fabbricati di Genova, passo condominiale, mappale 281 del detto foglio.

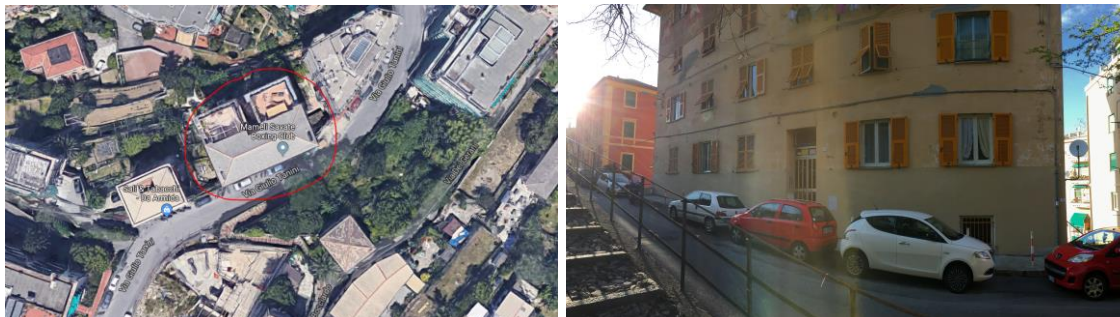
#### **3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Come detto in premessa, l'appartamento e l'annesso giardino fanno parte di un'edificio condominiale identificato come Via Tanini n.27, sono pertanto comprese nella vendita le proporzionali comproprietà dell'area su cui sorge la casa di cui l'immobile compravenduto fa parte, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle scale e di tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine destinazione e regolamento di condominio è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della casa stessa.

Dalle informazioni assunte presso l'amministratore di condominio (STUDIO PROFESSIONALE "IL CONDOMINIO" Via Posalunga, 78A/R - 16132 Genova) la quota di millesimi delle parti comuni in capo all'interno 1 ammontano a 40/1000.

## 4 **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nel Comune di Genova in Via Giulio Tanini n.27 interno 1 in una zona fortemente urbanizzata.



**Vista Aerea e Vista di Insieme corpo di fabbrica  
al piano terra**

Le zone immediatamente limitrofe all'immobile sono adibite prevalentemente a residenziale. È presente un collegamento pubblico (bus). Il casello autostradale più vicino è Genova Nervi che dista circa 3 [km]

### 4.1 **Tipologia del bene**

L'immobile è identificato come appartamento Abitazione di Tipo popolare ed è inserito all'interno di un condominio di complessivi 27 interni.

### 4.2 **Altezza interna utile**

L'altezza interna dell'appartamento è di 3.60 [m] circa.

Giova precisare che all'interno dell'appartamento, al momento del sopralluogo era presente una struttura di soppalco che, come verrà detto successivamente, dovrà essere rimossa in quanto non è possibile predisporre una pratica in sanatoria atteso il fatto che non vengono rispettate le altezze minime previste nel regolamento edilizio comunale. Ad ogni modo per completezza di trattazione riporto di seguito le altezze rilevate nel corso del sopralluogo.

Zona del soppalco

Piano Terra: h. 2.33-2.51 [m]

Piano Terra Bagno: 2.40-2.67 [m]

Piano 1 (sopra soppalco) Zona Living: h 1.88-2.03

Piano 1 (sopra soppalco) Zona Televisione: 1.54-1.69 [m]

Zona senza soppalco

Camera da Letto Matrimoniale: 3.62 [m]

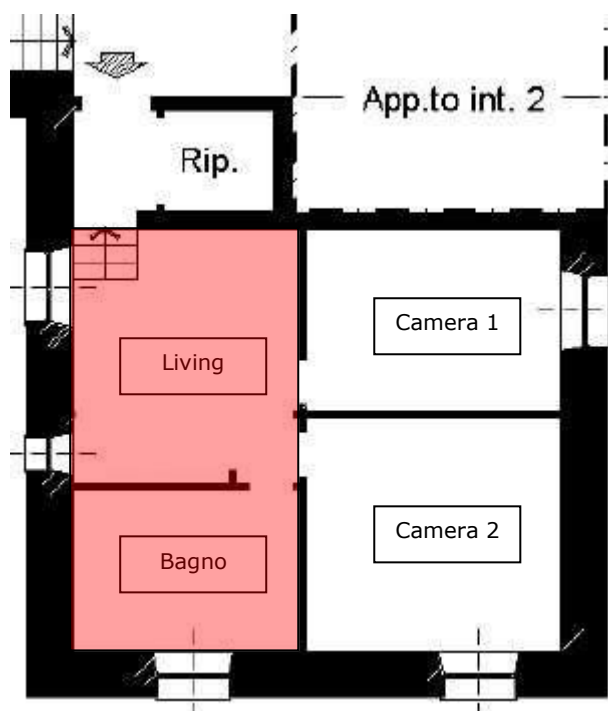
Camera da Letto Singola: 3.62 [m].

### 4.3 **Composizione interna**

L'appartamento ha forma regolare. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un piccolo disimpegno e quindi, attraverso 4 gradini, alla zona living costituita da un piccolo soggiorno con cucina.

Su detto locale si affaccia una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Nel locale living e sul bagno è presente un soppalco che ha permesso di ricavare un ulteriore ampio vano adibito a zona living ed accessibile mediante una ripida scala. Complessivamente i locali sono ben organizzati e funzionali tuttavia si segnala che i lavori di creazione del soppalco (così come la demolizione di

alcune tramezze interne) non sono mai stato oggetto di comunicazione edilizia e per altro, non essendo rispettati i requisiti di altezza minima previsti dal regolamento edilizio non sono neppure sanabili.



**Schema Ripartizione degli Spazi: la zona in rossa è quella ove è presente il soppalco che deve essere rimosso**

#### **4.4 Caratteristiche strutturali**

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967 (probabilmente nell'anno 1951 dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali) ed ha struttura in cemento armato con solaio in misto laterizio, condizioni non verificate.

La Copertura è in parte a falde ed in parte copertura piana. Le facciate si presentano in mediocre stato mentre le parti comuni quali scale ed atrio si presentano in buono stato.

#### **4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne**

L'appartamento si presenta complessivamente in buon stato di manutenzione generale, le pareti sono intonacate e verniciate in pittura colorata e devono essere riprese almeno nelle camere da letto (in particolare quella matrimoniale).

La porta di ingresso è di tipo blindato in buono stato di manutenzione.

Gli infissi interni così come quelli esterni sono alluminio in normale stato.

Le porte interne sono in legno. La pavimentazione interna è in piastrelle in stato normale.

#### **4.6 Impianti**

Elettrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Idrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.

Riscaldamento: autonomo con generatore di calore e ACS a pensile. Non è presente alcuna certificazione.



## 5 **CONSISTENZA**

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

**b)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**c)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

**a)** Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

**b)** Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Abitazione	67,00	1,00	67,00
2	Giardino	17,00	0,10	1,70
			Totale	68,70
			arrotondato a [mq]:	<b>69,00</b>

## **6 STATO DI POSSESSO**

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 20.03.2018 unitamente al Custode Giudiziario, l'appartamento risultava occupato dall'esecutata con n.2 figli minori.

In data 04.04.2018 a mezzo PEC che viene allegata all'elaborato, ho provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate di Genova la presenza di eventuali contratti di locazione in capo all'esecutata e relativi all'immobile oggetto di stima.

Tuttavia, sebbene sollecitati, anche personalmente presso lo sportello, non ho ricevuto risposta scritta all'interrogazione effettuata.

Lo stato di occupazione ed abitazione dell'immobile in esame (abitato dall'esecutata e dai figli), accertato durante il sopralluogo, suggerisce di considerare l'immobile libero ovvero occupato dai soli esecutati.

## **7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano ulteriori iscritti oltre al creditore precedente.

### **7.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

### **7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

### **7.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

### **7.5 Iscrizioni**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive ed autonoma interrogazione effettuato in data 15.06.2018 risulta:

**Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Iscrizione in Genova del 11/07/2007  
Registro Particolare 8874  
Registro Generale 30125

Pubblico ufficiale PIANA PAOLA Repertorio 12107/5904 del 06/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Valore Ipoteca: € 320.000,00  
Capitale: € 160.000,00

## **7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 02.05.2018 risulta:

### **Verbale Di Pignoramento Immobili**

Trascrizione Contro del 20/07/2017

Registro Particolare 16272

Registro Generale 23396

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 5753 del 14/06/2017

A favore di Banca Nazionale del Lavoro (c.f. 09339391006)

Contro gli odierni esecutati

Formalità a carico della procedura

## **7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Le difformità urbanistico edilizie riscontrate sono solo parzialmente sanabili.

In dettaglio la presenza del soppalco non è sanabile e pertanto tale manufatto dovrà essere rimosso con un costo previsto in economia di € 3.500,00 mentre per la diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione della tramezza verso il bagno e spostamento dello stesso) dovrà essere corrisposta a titolo di sanzione l'importo di € 1.032,00 oltre + € 1.500,00 al professionista che si occuperà di redigere le pratiche necessarie.

Complessivamente gli oneri per le difformità urbanistico-edilizie (ad esclusione del sopracitato soppalco che dovrà essere rimosso) ammontano a € € 2.500,00 circa mentre per le opere di rimozione del soppalco è previsto un costo di € 3.500,00.

## **7.8 Oneri per difformità catastali**

Gli oneri per le difformità catastali accertate che dovranno essere preventivamente sanate possono essere ricompresi nei 2.500,00 sopra indicati.

## **8 SPESE CONDOMINIALI**

### **8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Dall'ultimo rendiconto approvato (consuntivo 2017 e preventivo 2018) che viene allegato alla perizia si desume che le spese ordinarie annue dell'immobile ammontano a € 650,00 circa.

### **8.2 Spese straordinarie deliberate no scadute**

L'amministratore ha comunicato che nessuna spesa straordinaria è stata deliberata.

### **8.3 Spese condominiali scadute**

L'amministratore ha comunicato che alla data del 23.05.2018 rimane una posizione debitoria in capo all'interno 1 di € 5.519,21 a tale importo andrà poi sommata la seconda rata 2018 (con scadenza giugno 2018) per ulteriori € 324,00.

## **9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

### **9.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà degli odierni esecutati XXXXXX XXXXX nata a GENOVA il 16/06/1974 Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXX nato a GENOVA il 10/02/1974 Codice Fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di Acquisto a rogito Notaio Paola PIANA PAOLA del 06/07/2007 Repertorio n.: 12106 che viene allegato al presente elaborato.

### **9.2 Precedenti proprietari**

Dalle indicazioni riportate nella relazione notarile a firma del Dott. Maria LANDOLFO è possibile evincere che l'attuale compendio è stato acquistato dagli odierni esecutati da IMMOBILIARE STELLA srl con sede in Verbania in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio PIANA Paola del 06.07.2007 Rep.12106/5903, trascritto presso la conservatoria di Genova in data 11.07.2007 ai nnr.30124716024.

Quanto sopra è pervenuto da FEDE Carmela Clara nata a Vittoria il 05.01.1936, da CALI' Antonino nato a Palermo il 23.02.1935, da FEDE Maria nata a Vittoria il 29.05.1940, da FEDE Lucio nato a Busalla il 24.05.1966 e da FEDE Giovanni, nato a Busalla il 16.08.1963 in virtù di Decreto di Trasferimento Immobiliare emesso dal Tribunale di Genova il 20.12.2005 Rep.4232/2005 trascritto presso la conservatoria di Genova in data 30.12.2005 ai nnr. 75591/48462.

Ai suindicati l'immobile sub.22 graffato 279-280 è pervenuto in virtù di:

- successione legale di BUSACCA Rosa nata a Vittoria il 20.01.1912 e deceduta a Genova il 28.10.2003 giusta denuncia del 17.03.2004 n.01 vol.184 trascritta presso la conservatoria di Genova in data 24.10.2005 ai nnr.57916/36910 con la quale la de cuius lascia alle due figlie FEDE Maria e FEDE Carmela ed ai due nipoti ex filio FEDE Giovanni e FEDE Lucio la quota di sua spettanza dell'immobile riportato al catasto fabbricati Sez. Urb. APP al foglio 47 particella 278 Sub.22;
- atto di compravendita a rogito notaio Francesco BONINI del 30.11.1989 Rep.8298 trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 01.12.1989 ai nnr. 32470/21757 con il quale FEDE Maria e CALI' Antonino acquistano l'immobile riportato al sub.22 per la quota di ¼ di nuda proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni da BUSACCA Rosa la quale si riserva l'usufrutto vita natural durante sulla quota di sua spettanza pari alla metà. L'usufrutto spettante a BUSACCA Rosa si è riunito alla nuda proprietà a seguito del suo decesso avvenuto a Genova in 28.10.2003.
- successione legale di FEDE Giovanni nato a Vittoria il 07.08.1926 e deceduto a Genova il 11.12.1987, giusta denuncia del 14.07.1989 n.50 vol.5097,

trascritta presso la Conservatoria di Genova in data 25.09.1989 ai nnr. 26369/17584 con la quale il de cuius lascia al coniuge superstite BUSACCCA Rosa ed ai figli FEDE Maria FEDE Carmela FEDE Giovanni FEDE Lucio la quota di sua spettanza dell'immobile.

Ai suindicati FEDE Giovanni e BUSACCA Rosa quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito notaio CAVIGLIA Giuseppe coadiutore temporaneo del notaio CAVIGLIA Alfonso del 25.02.1971 trascritto in Genova il 27.02.1971 ai nnr. 4310/3439 con il quale i sopraindicati BUSACCA Rosa e FEDE Giovanni acquistano la quota di ½ della piena proprietà ciascuno da RUSSO Emilia nata a Santa Maria Capua Vetere il 04.04.1929.

## **10 PRATICHE EDILIZIE**

Nell'atto di provenienza a rogito Paola PIANA del 06.07.2007 Rep. 12106 Racc.5903 viene riferito che le opere di costruzione del fabbricato sono state eseguite in data anteriore al 01.09.1967, non viene indicato alcun titolo, viene riferito che il precedente proprietario non ha effettuato alcuna opera per la quale era richiesto titolo edilizio.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare un accesso presso la Banca dati del Comune di Genova per accertare la presenza di un eventuale titolo edilizio originario (nell'archivio storico) senza tuttavia alcun esito.

Un ulteriore accesso presso la banca dati del Comune di Genova ha permesso di escludere che sia mai stata presentata alcuna pratica relativa all'immobile oggetto di accertamento.

### **10.1 Regolarità urbanistica.**

L'esame dei luoghi ha permesso di rilevare le seguenti irregolarità:

- a. Differente ripartizione degli spazi interni: in particolare è stato spostato il bagno dall'attuale collocazione provvedendo alla demolizione di una tramezza ed allo spostamento di un'altra:
- b. Creazione di soppalco nella zona living e sopra l'ex bagno e l'ex cucina (ora adibita a bagno).

Per quanto già detto in precedenza, il punto b. (soppalco) non può essere sanato in quanto non sono rispettate le altezze minime previste dal regolamento edilizio e pertanto tale struttura dovrà essere rimossa.

Per quanto riguarda invece il punto a. (diversa distribuzione interna) potrà essere presentata una pratica in sanatoria incaricando un professionista.

### **10.2 Regolarità catastale.**

Conseguentemente all'irregolarità urbanistica sopra citata, si rileva una difformità catastale relativa ad una differente ripartizione degli spazi.

## **11 DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Sono previsti gli spazi comuni quali atrio di ingresso e scale e quanto previsto secondo il l'art 1117 c.c.

## 12 STIMA DEI BENI

### 12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

### 12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 12.3 Stima del valore a base d'asta.

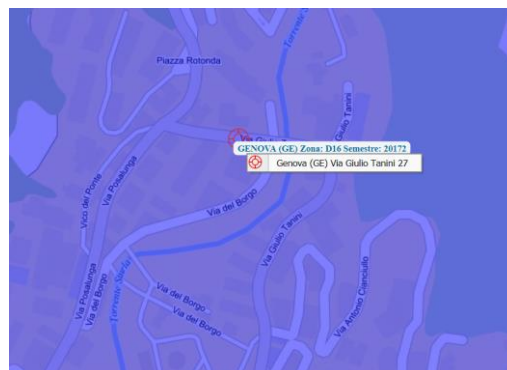
Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Periferica/BORGORATTI TU.M (V.BORGORATTI-V.CADIGHIARA-V.POSALUNGA - V.SAPETO-V.TANINI) Codice zona: D16 Microzona: 80

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2  
Provincia: GENOVA  
Comune: GENOVA  
Fascia/zona: Periferica/BORGORATTI TU.M (V.BORGORATTI-V.CADIGHIARA-V.POSALUNGA - V.SAPETO-V.TANINI)  
Codice zona: D16  
Microzona: 80  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2500	L	5,6	8,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1150	1700	L	4,7	6,9	L
Autorimesse	Normale	1100	1550	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1950	2900	L	7,7	11,4	L
Posti auto coperti	Normale	1800	2550	L	7,8	11,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1650	2350	L	7,2	10,7	L

Stampa Legenda



Quotazione OMI aggiornata al 15.06.2018

La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" in normale stato di conservazione pari a 1.150,00 [€/m<sup>2</sup>] mentre per la tipologia "Abitazioni Civili" una quotazione di 1.700,00 [€/m<sup>2</sup>]. Sebbene l'appartamento sia accatastato come "abitazione di tipo popolare", esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile ma considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare la media tra 1.150 e 1.700 (ovvero la media dei valori minimi tra "abitazioni di tipo economico" e "Abitazioni Civili" indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Visto quanto sopra si ottiene un valore unitario di **€/mq 1.425,00**.

Per tanto si ottiene

Abitazione mq 69 x 1.425,00 = € 98.325,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente:

[A] Abitazione	€	98.325,00
[B] Spese Tecniche	- €	2.500,00
[C] Spese Rimozione Soppalco	- €	3.500,00
<u>Decurtazione -15 % su [A]</u>	<u>- €</u>	<u>14.748,75</u>
Totale	€	77.576,25

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO** DI VENDITA costituito dall'abitazione e annesso giardino un prezzo base d'asta di **€ 77.000,00** (settantasette,00 euro).

#### **12.4 Divisione in lotti**

Punto non applicabile trattandosi di beni immobili non vendibili separatamente.

### **13 ELENCO ALLEGATI.**

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale
3. Planimetria catastale
4. Atto di provenienza
5. Documentazione fotografica
6. Ispezioni ipotecarie
7. Relazione Notarile
8. Estratto di mappa
9. Accesso comune (esito negativo)
10. Nota di trascrizione pignoramento
11. Richiesta agenzia entrate
12. Certificato Energetico
13. Documentazione da Amministrazione Condominiale

## 14 **DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 15.06.2018

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
**(il documento è stato firmato digitalmente)**

