
Tribunale di Genova

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: .

contro:

N° Gen. Rep. **432/2015**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/09/2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa PAOLA ZAMPIERI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it



La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranconi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 25/08/2015 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott.ssa Paola Zampieri, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 23/07/2015 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

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

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

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento edilizio, 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:

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili 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;

una sommaria descrizione del bene;

la proprietà del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'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 all'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 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 e cessioni di cubatura;



- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. Oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni 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 normativa vigente. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*



8. *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, 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 producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*
- *riferire 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 delle parti.*

ooOoo

PREMESSE

In seguito al provvedimento dell'Ill.mo Giudice notificato alla scrivente in data 01/03/2016 in cui veniva revocata la sospensione del procedimento e richiesta la ripresa delle operazioni peritali, si è provveduto ad inviare il giorno 14/03/2016 all'esecutato tramite raccomandata e all'Avv. Antonluca Crovetto (legale del creditore procedente) tramite posta certificata, l'avviso di accesso presso l'immobile pignorato sito in Viale Bernabò Brea 5/2 (GE) fissato per il giorno 31/03/2016 alle ore 9.00.

Due giorni prima del giorno fissato per l'accesso la sottoscritta riceveva un messaggio su telefono mobile dall'esecutato in cui comunicava la sua difficoltà a farmi accedere in quanto fuori



Genova e che non sarebbe rientrato prima di due settimane. La scrivente rispondeva che aveva urgenza di effettuare il sopralluogo entro l'8/04/2016 per avere il tempo strettamente necessario per redigere e depositare la perizia di stima. L'esecutato non rispondeva al riguardo, per cui la sottoscritta tentava di contattare l'avv. Orgera senza ottenere alcun riscontro.

Inoltre la scrivente si recava il giorno 08/03/2016 presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova per effettuare le opportune ricerche relative all'immobile pignorato oggetto di stima ed il giorno 30/03/2016 veniva contattata dal sopradetto ufficio per poter visionare il 31/03/2016 alle ore 11.30 il progetto relativo alla costruzione dell'edificio. Da tale visura era emerso che per tale immobile esiste un condono nel 1985 e siccome dal progetto erano emerse diverse difformità, la scrivente formulava istanza sia di proroga che di accesso forzoso.

Il giorno 8/04/2016 la sottoscritta veniva autorizzata all'accesso forzoso con l'ausilio della forza pubblica e contestualmente le veniva concessa proroga di 60 giorni per il deposito del presente elaborata.

In data 14/04/2016 la scrivente inviava a mezzo di raccomandata A/R all'esecutato Sig. [redacted] e a mezzo di pec all'Avv. Antonluca Crovetto (legale del creditore procedente) l'avviso di accesso forzoso, che era stato fissato per il 22/04/2016 alle ore 9.30. Sempre il 14/04/2016 la sottoscritta si recava presso il comando dei carabinieri di S. Martino per chiedere la loro assistenza per il fissato accesso oltre a contattare il fabbro in caso di impossibilità ad entrare.

Il giorno stabilito la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato alla presenza del fabbro Sig. Francesco Belviso, del Maresciallo De Costanzo Antonio e dell'Appuntato Gallo Carlo (vedasi All.1); ivi giunta nessuno rispondeva al citofono ma comunque riusciva ad accedere al condominio e quindi alla porta di accesso all'interno 2. Dopo ripetute richieste da parte dei carabinieri di aprire la porta, la Sig.ra [redacted], moglie dell'esecutato, apriva spaventata e sorpresa del nostro arrivo. Non essendo al corrente della procedura, la sottoscritta le dava spiegazioni riguardo il motivo dell'accesso ed i carabinieri, constatando che la situazione era tranquilla, lasciavano l'appartamento unitamente al fabbro alle ore 9.45. L'appartamento risulta occupato dal Sig. [redacted], dalla moglie Sig.ra [redacted] e [redacted].

La scrivente effettuava rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi ai fini della redazione della perizia di stima e dell'Attestato di Prestazione Energetica constatando che rispetto



alla pianta catastale (vedasi All.2 e All.3) ed al progetto presentato in Comune (Prog.n. 946/51 – vedasi All.5) vi sono delle difformità. Precisamente:

- presenza della finestra sul lato sud del muro esterno invece che sul lato ovest nella camera angolo sud-ovest;
- slittamento, nella camera centrale, della finestra posta sul lato sud del muro esterno verso destra;
- non vi sono le tramezze che delimitano la cucina

Per la regolarizzazione delle opere esterne, perciò, è necessaria presentare sanatoria rientrante in *Opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01/09/1967* (Art. 48 della L.R. 16/08), avvalendosi del *comma 2*, con sanzione di € 516,00.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle opere interne è necessario presentare presso il Comune di Genova sanatoria rientrante in *Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04* (Art. 22 della L.R. 16/08), e presso il Catasto il relativo DOCFA.

L'unità immobiliare, inoltre, è ***sprovvista di attestato di prestazione energetica***, per cui la scrivente, iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, ha provveduto alla redazione dello stesso (vedasi All.11).

Si sono effettuate, in vari e successivi periodi, le necessarie visure e gli opportuni accertamenti, oltre a completare la documentazione mancante, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Genova, l'Agenzia delle Entrate di Genova, il Catasto di Genova, gli uffici tecnici del Comune di Genova (ufficio visura, agibilità, vincoli) da dove si sono riscontrate le difformità di cui sopra.

La verifica presso l'ufficio agibilità del Comune di Genova ha rilevato che per l'immobile oggetto di stima esiste il certificato di agibilità n.1913 del 22/12/1960 (vedasi All.6).

Presso l'ufficio condoni del Comune di Genova è stato riscontrato un progetto di sanatoria (C7569/1985) per il piano fondi dell'intero caseggiato distinto con i civici 1,3 e 5 di Viale Bernabò Brea (vedasi All.7) con presenza di denuncia di variazione catastale (vedasi All.4). Tale condono riguardava la realizzazione al piano fondi di un muro di contenimento a monte lungo perimetro dell'edificio per creare una camera d'aria e risolvere il problema dell'umidità di risalita.



Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova si è provveduto a verificare sia la provenienza dell'immobile che le trascrizioni contro l'esecutato e si accertava quanto segue:

TRASCRIZIONI A FAVORE

Con atto del _____ trascritto il _____ il _____ acquistava la piena proprietà dell'immobile pignorato identificato al NCEU sez urb. GEB, foglio 55, part. 1020, sub. 18, A/3, vani 5,5, rendita Euro 781,14, sito in Genova, Viale Bernabò Brea 5/2 primo piano.

Dante causa erano i Sig.ri _____, nato a _____ () il _____, C.F.: _____, e _____, nata a _____ () il _____, C.F.: _____. Unitamente all'immobile veniva altresì acquistata la quota di comproprietà condominiale del locale fondi ad uso cantina, sito al piano sottostrada del fabbricato distinto con i civici 1,3 e 5, pari alla quota indivisa di 1/24 dell'intero.

Detto locale fondi relativamente alla superficie destinata ad uso cantina è stato asservito a pertinenza del caseggiato distinto con i civici 1,3 e 5 di Viale Bernabò Brea con atto dd. del _____ autenticato dal notaio Cola, registrato in Genova il _____ al RP _____ così come richiesto dal Comune di Genova che imponeva vincoli permanenti agli spazi oggetto del condono del 26/03/1986 (vedasi All.6).

Nel momento in cui ci sarà l'assegnazione di questo bene, l'aggiudicatario subentrando nei diritti di condomino, subentrerà anche nella comproprietà di detti fondi ed in particolare nei diritti reali afferenti la cantina n.4.

Nella determinazione del prezzo di vendita dell'appartamento verrà quindi anche considerata la cantina, quale valore aggiunto, pur non essendo oggetto del presente pignoramento.

TRASCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concessa con atto del _____ e iscritta per Lire 615.000.000 in favore di _____ sedente in Milano;
2. Ipoteca esattoriale iscritta il _____ in favore di _____ per l'importo capitale di Euro 10.901,87 e quindi per un totale di Euro 21.803,74;
3. Pignoramento notificato il _____ e trascritto in Conservatoria il _____ di cui al presente procedimento.



La sottoscritta ha di seguito richiesto all'Amministratore l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e di verificare l'eventuale sussistenza di situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del Condominio relative all'anno in corso e all'anno solare precedente.

Nonostante diversi solleciti telefonici e telematici (vedasi All.12), l'Amministratore di Condominio Dott. Giuseppe Soraci non forniva alla sottoscritta il prospetto della situazione contabile dell'esecutato. Comunque per quanto reperito agli atti risulta un credito di importo complessivo di Euro 1.358,57.

Si precisa, infine, che in data 19/01/16 è intervenuto in tale procedura esecutiva Barclays Bank Plc per importo complessivo di Euro 97.717,711 ed in data 01/04/16 Equitalia Spa per importo complessivo di Euro 32.813,66 oltre interessi e spese.



Beni in Genova (Genova)
Località/Frazione Sturla
Viale Bernabò Brea 5/2

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Sturla, Viale Bernabò Brea 5/2

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nato a il , C.F.:

proprietà per 1000/1000

Sez: GEB, foglio 55, particella 1020, subalterno 18, comune Genova, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € Euro 781,14

Indirizzo: Viale Bernabò Brea 5, interno 2, piano 1, comune Genova

Confini: a nord con appartamento int.1, a est distacco su Viale Bernabò Brea, a sud distacco, a ovest distacco. Sopra c'è appartamento e sotto in parte c'è atrio condominiale, cantine e pilotis.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Sturla è un quartiere situato sul golfo omonimo, fa parte del Municipio IX Levante e confina ad ovest con il citato quartiere di Albaro, a nord con i rioni di Borgoratti e San Martino, a est con Quarto dei Mille. Attualmente con il toponimo Sturla viene indicata tutta l'area urbana compresa tra corso Europa, via Orsini, la sponda destra dello Sturla, dal quale prende il nome, e il mare. Il quartiere nel corso del Novecento ha conosciuto un'impetuosa espansione edilizia, all'interno della quale sono tuttavia ancora riconoscibili i nuclei originari degli antichi borghi marinari. Il quartiere ospita il campo sportivo per l'atletica leggera Villa Gentile, e alcune strutture balneari pubbliche e private, compresa una piscina presso la società Sportiva Sturla. Tra Sturla e Vernazzola è stato



realizzato un depuratore delle acque del sistema fognario urbano. Nel quartiere si trovano diversi istituti scolastici: un asilo nido (intitolato a Nini Corsanego), un asilo infantile (Bartolomeo Chighizola), entrambi sulla via diretta da piazza Sturla a Vernazzola; la scuola primaria intitolata ad Ettore Vernazza, la scuola media Bernardo Strozzi e il liceo scientifico e classico Martin Luther King, realizzato negli anni sessanta del Novecento. Sturla, inoltre, è sede di un ospedale pediatrico di valenza europea - l'Istituto Giannina Gaslini - situato al confine e in parte sistemato nel vicino sestiere di Quarto. L'immobile oggetto di stima si trova nel complesso residenziale INA-Casa "Bernabò Brea" progettato e realizzato dall'Arch. Luigi Daneri tra il 1950-1953, in coll. con L. Grossi Bianchi e G. Zappa. Il complesso, realizzato situando 368 alloggi in più corpi all'interno di un parco preesistente, rimane in Italia fra i più riusciti esempi di edilizia residenziale economica e popolare.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 400 mt, stazione ferroviaria 1,1 Km

Servizi offerti dalla zona: Scuole (9), ufficio postale (7), farmacia (7), supermercato (7), ospedale (9), campo sportivo (9), campo sportivo (8), piscina (8)

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro



Derivante da: Atto di mutuo; Importo ipoteca: € 410.000,00; Importo capitale: € 205.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data ai nn.

- Ipoteca legale attiva a favore di contro , Derivante da: Cartelle esattoriali non pagate; Importo ipoteca: € 10902,00; Importo capitale: € 10902,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data ai nn.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di contro Derivante da: decreto ingiuntivo esecutivo non pagato iscritto/trascritto a Conservatoria Genova in data ai nn.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: Sig. , nato a il , proprietario 100/100, proprietario ante ventennio fino al 27/06/1980

-In forza di atto di assegnazione .

Titolare/Proprietario: Sig.ra nata a Genova il , proprietaria per 1/2; Sig. nato a Genova il , proprietario per 1/2 dal al

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Barletti in data ai nn. - registrato a Genova in data ai nn.

Titolare/Proprietario: Sig. nato a Bari il , proprietario per 1/2; Sig.ra nata a il , proprietaria per 1/2 dal al

-In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Barletti in data ai nn. - registrato a Genova in data ai nn.

Titolare/Proprietario: Sig.ra nata a il , proprietaria per 1/2; Sig. nato a il , proprietario per 1/2 dal al



-In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Verde in data ai nn. - registrato a Genova in data ai nn.

Titolare/Proprietario: , nato a il , proprietario per 100/100 dal ad oggi (attuale proprietario)

-In forza di atto di assegnazione a rogito di Notaio Rivani Farolfi in data ai nn. - registrato a Chiavari in data ai nn. - trascritto a Conservatoria Genova in data ai nn.

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:

6.1 Pratiche edilizie:

Numero pratica: **Prog. n. 946/51**

Tipo pratica: *Concessione Edilizia*

Per lavori: *Costruzione nuovo quartiere INA su ex proprietà Bernabò Brea Via Sturla*

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 19/02/1953 al n. di prot. 173

Abitabilità/agibilità in data 22/12/1960 al n. di prot. 1913

Numero pratica: **C7569/1985**

Intestazione: e

Tipo pratica: *Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85*

Per lavori: *Risanamento piano fondi*

Oggetto: *variante*

Rilascio in data 04/07/1997 al n. di prot. S.26562

6.2 Destinazione urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	D.C.C. n.57/2015 e D.D. n°2015/118.0.0./18 del 03/12/2015
Zona omogenea:	AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All. 09
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	NO (vedasi All.10)



Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idreogeologico:	NO
Altri Vincoli:	NO

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza della finestra sul lato sud del muro esterno invece che sul lato ovest nella camera angolo sud-ovest;
- non vi sono le tramezze che delimitano la cucina

Regolarizzabili mediante: *Opere in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati ante 01/09/1967* (Art. 48 della L.R. 16/08) e *Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04* (Art. 22 della L.R. 16/08)

Oneri Totali: € 2.794,70 (Art. 48, comma 2 - L.R. 16/08 : € 1.671,50 + Art.22 - L.R. 16: € 1.123,20)

Note: Avendo il certificato di abitabilità n. 1913 del 22/12/1960, ma essendo il catastale del 11/04/1960 (vedasi All.4) anch'esso difforme allo stato attuale, ci si avvale del comma 2 dell'Art. 48 della Legge Regionale n. 16/2008, con sanzione di Euro 516,00 più Euro 86,70 di tariffa istruttoria ed Euro 1000,00 di spese tecniche oltre Cassa di previdenza ed IVA.

Per quanto riguarda la regolarizzazione delle opere interne è necessario presentare sanatoria rientrante in Opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 (Art. 22 della L.R. 16/08) con Euro 54,40 di tariffa istruttoria ed Euro 1000,00 di spese tecniche oltre Cassa di previdenza ed IVA.

7.2 Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7.3 Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- presenza della finestra sul lato sud del muro esterno invece che sul lato ovest nella camera angolo sud-ovest;
- slittamento, nella camera centrale, della finestra posta sul lato sud del muro esterno verso destra;



- non vi sono le tramezze che delimitano la cucina

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Oneri Totali: € 424,08 (Euro 350 di spese tecniche oltre Cassa di previdenza ed IVA ed Euro 50,00 di tariffa istruttoria).

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.600,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1358,57 €.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note: La sottoscritta, essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Liguria, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.11)

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Appartamento

L'immobile oggetto di stima si trova in un'edificio costruito tra il 1953 ed il 1955, composto da n. 5 piani fuori terra, con copertura piana. Il piano terra è adibito in parte a cantine in parte a pilotis ed i restanti piani ad abitazione. La struttura dell'edificio è in travi e pilastri in c.a. con solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera. L'appartamento identificato con il n. 2 di Viale Bernabè Brea è composto da: soggiorno, cucina, tre camere, un bagno, disimpegno (vedasi All.3). E' posto al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 88,33 ed ha un'altezza interna media di mt 2,70. Di pertinenza è un terrazzo di mq 4,62. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Genova: Sez. Urb. GEB, foglio 55, particella 1020, subalterno 18, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita Euro 781,14. E' intestato a:

_____ , nato a _____ il _____ , C.F.: _____ , proprietà per 1/1. Confina a nord con appartamento int.1, a est distacco su Viale Bernabò Brea, a sud distacco, a ovest distacco. Sopra c'è appartamento e sotto in parte c'è atrio condominiale, cantine e pilotis.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta buono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: c.a. condizioni: buone

Copertura tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone



Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solai misto con travetti prefabbricati e completamento in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: Le piastrelle sono presenti solo in corrispondenza del piano cottura e di lavoro della cucina
Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: buone

Impianti:

Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative



Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Termico tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali in alluminio diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni. Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzie del Territorio, per cui la superficie dell'appartamento è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm e considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare. Per il terrazzo la superficie commerciale è stata calcolata nella misura del 30%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	88,33	1,00	88,33
terrazzo	sup reale lorda	4,62	0,30	1,39
		92,95		89,72

Accessori:

1. Cantina

identificato al n. 4 posto al piano terra - Sviluppa una superficie complessiva di circa 8.50 mq

Valore a corpo: € 2000

Note: Nell'atto di acquisto unitamente all'immobile veniva altresì acquistata la quota di comproprietà condominiale del locale fondi ad uso cantina, sito al piano sottostrada del fabbricato distinto con i civici 1,3 e 5, pari alla quota indivisa di 1/24 dell'intero. Nel momento in cui ci sarà l'assegnazione di questo bene, l'aggiudicatario subentrando nei diritti di



condomino, subentrerà anche nella comproprietà di detti fondi ed in particolare nei diritti reali afferenti la cantina n.4. Nella determinazione del prezzo di vendita dell'appartamento verrà quindi anche considerata la cantina, quale valore aggiunto, pur non essendo oggetto del presente pignoramento.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Uffici del registro di Genova, Ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari e Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq. Euro 2.150,00)

9.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cantina

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	88,33	€ 1.750,00	€ 154.577,50
terrazzo	1,39	€ 1.750,00	€ 2.425,50

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 157.003,00
Valore corpo	€ 157.003,00
Valore accessori	€ 2.000,00
Valore complessivo intero	€ 159.003,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 159.003,00



Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	89,72	€ 159.003,00	€ 159.003,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 15.900,30

Spese condominiali scadute ed insolute € 1.358,57

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.218,78

9.5 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di

fatto in cui si trova: € 138.525,35

9.6 Regime fiscale della vendita

E' soggetto ad imposta di registro

Data generazione:

06-06-2016 16:06:58

L'Esperto alla stima

Arch. Barbara Volpato



Barbara Volpato



ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 01: *Verbale di sopralluogo;*
- Allegato 02: *Pianta e Visura storica catastale appartamento int.2;*
- Allegato 03: *Pianta stato attuale;*
- Allegato 04: *Pianta e Visura Catastale piano terra del 1989;*
- Allegato 05: *Progetto n° 946/51;*
- Allegato 06: *Decreto di abitabilità n° 1913/60*
- Allegato 07: *Provvedimento Condono n° C/7569 del 26/03/1986*
- Allegato 08: *Note di trascrizione;*
- Allegato 09: *Corografia – Puc vigente;*
- Allegato 10: *Corografia: Vincolo paesaggistico;*
- Allegato 11: *Attestato di Prestazione Energetica;*
- Allegato 12: *Solleciti Amministratore G. Soraci per resoconto situazione contabile e ammontare delle spese ordinarie Condominiali;*
- Allegato 13: *Documentazione fotografica;*
- Allegato 14: *Valori minimi e massimi della valutazione OMI;*
- Allegato A: *Descrizione sommaria del bene*

