

# SIMONEARDIGO'ARCHITETTO

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 812/2016 e 888/2016  
G.E.: Dott. RENATO DELUCCHI

**BANCA CARIGE SPA E UBI BANCA SPA**  
*Creditori procedenti*

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
*Debitore esecutato*

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Beni Immobili siti in  
Via Adolfo da Passano civ. 5, 16148  
Via Aureliano Galeazzo civ.1, int.19, 16148  
Comune di Genova

Sommario



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

CAPITOLO PRIMO.....	3
Premessa .....	3
CAPITOLO SECONDO .....	6
Beni pignorati oggetto di stima .....	6
CAPITOLO TERZO.....	7
Operazioni preliminari e sopralluogo.....	7
CAPITOLO QUARTO .....	8
Descrizione del bene .....	8
Descrizione generale.....	8
Descrizione del fabbricato.....	9
Descrizione immobile oggetto di stima .....	10
Consistenza .....	14
Confini .....	17
Dati catastali.....	19
Stato di occupazione.....	21
Destinazione urbanistica e vincoli .....	22
Regolarità edilizia.....	23
Certificazione Energetica.....	27
CAPITOLO QUINTO .....	27
Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza .....	27
CAPITOLO SESTO.....	28
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente .....	28
CAPITOLO SETTIMO .....	28
Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene non opponibili all'acquirente.....	28
CAPITOLO OTTAVO.....	29
Stima e prezzo a base d'asta .....	29
CAPITOLO NONO.....	36
Divisibilità dell'immobile.....	36

### **CAPITOLO PRIMO**

#### **Premessa**



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Renato Delucchi 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 allo scrivente i quesiti di seguito integralmente riportati:

a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567

c.p.c, segnalando al G.E: gli atti mancanti e 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 precedente 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 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 realizzazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali; a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, 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 d'uso urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
2. Una sommaria descrizione del bene;
3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione degli ultimi venti anni;



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

4. Lo stato di possesso dei beni, 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



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

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

I beni oggetto di perizia sono costituiti da diverse unità immobiliari site nel Comune di Genova, pertanto sono stati suddivisi in lotti autonomi, così identificati:

**Lotto A. Appartamento** *civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 - Subalterno 1, posto al piano terra

**Giardino** - NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 - Subalterno 3

**Lotto B. Appartamento** *civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 - Subalterno 2, posto al piano seminterrato **Giardino**

- NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 - Subalterno 4

**Lotto C. Appartamento a monte** *civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334, posto al piano secondo sottotetto

**Lotto D. Appartamento a valle** *civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334, posto al piano secondo sottotetto

**Lotto E. Area di accesso** *a civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 - Subalterno 5



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

### **Lotto F. Area urbana** *civ. 5 Via Adolfo da Passano*

NCEU - Foglio 4 - Mappale 334 – Subalterno 6 e 7

### **Lotto G. Appartamento** *civ. 1, int. 19 Via Aureliano Galeazzo*

NCEU - Foglio 45 - Mappale 1065 – Subalterno 23, posto al piano settimo.

## **CAPITOLO TERZO**

### **Operazioni preliminari e sopralluogo**

(allegato J)

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata all'esecutato (03/03/2017 - comunicazione inviata tripla ai tre indirizzi di riferimento e anche per lettera singola), al fine di comunicare la data del sopralluogo (21/03/2017).

Si sono ispezionati quindi gli immobili di Via Da Passano, 5 e di Via Aureliano Galeazzo, 1/19 entrambi di Genova.

Successivamente, analizzato nel dettaglio il comparto immobiliare di Via Da Passano, 5, in data 5/4/2017, come concordato con il Giudice Dott. Renato Delucchi, faccio istanza di chiarimento in relazione al fatto che sono presenti due unità abitative nel sottotetto che non compaiono nell'esecuzione che però parla di "casa si abitazione da terra a tetto", quindi, teoricamente, si dovrebbe periziare anche queste ulteriori unità (che tra l'altro sono risultate inaccessibili perché chiuse con porta).

Con l'udienza tra le parti del 28.04.2017 il Giudice Dott. Renato Delucchi definisce che è necessario periziare anche i locali del sottotetto.

Come stabilito dalla procedura ho inviato dapprima lettera raccomandata (03/05/2017), all'esecutato al fine di comunicare la data del nuovo sopralluogo in Via Da Passano, 5 (22/05/2017) finalizzato a verificare i locali del sottotetto che verranno inseriti nella relazione di stima.

Ho inoltre esperito accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Genova, l'Ufficio Anagrafe di Genova, l'Ufficio Visura Progetti e l'Ufficio Agibilità 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.



# Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

## CAPITOLO QUARTO

### Descrizione del bene

#### Descrizione generale

(allegato A) Gli immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Genova:

1) Delegazione di Quarto, Via Adolfo da Passano civ. 5,

<b>Lotto A. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.1
<b>Giardino</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.3
<b>Lotto B. Appartamento</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.2
<b>Giardino</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.4
<b>Lotto C. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334
<b>Lotto D. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334
<b>Lotto E. Area di accesso</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.5
<b>Lotto F. Area urbana</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

La zona in cui sono collocati gli immobili ha carattere residenziale.

Via Da Passano si innesta su Via dei Ciclamini che ha il suo proseguimento su Via Angelo Carrara che è una perpendicolare a C.so Europa.

Tra Via Angelo Carrara e C.so Europa vi sono diversi servizi, sia pubblici che commerciali, tra cui scuole pubbliche, private e uffici.

Via da Passano è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.512, le cui fermate sono in Via dei Ciclamini.

2) Delegazione di San Fruttuoso, Via Aureliano Galeazzo civ. 1/19.

**Lotto G. Appartamento** – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

La zona in cui è collocato il condominio ha carattere residenziale.

Via Aureliano Galeazzo si innesta su Via Pasquale Berghini che ha il suo proseguimento su Via Donghi. Sia Via Donghi che Via Berghini sono vie di grande vitalità e di riferimento per i servizi, sia pubblici che commerciali, quali scuole pubbliche, private, negozi e uffici.

Via Aureliano Galeazzo è raggiungibile con il servizio di Trasporto Pubblico AMT n.46, 67, 89 e 604, le cui fermate sono presenti in Via Berghini e in Via Donghi.



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

### Descrizione del fabbricato

1) Delegazione di Quarto, Via Adolfo da Passano civ. 5,

<b>Lotto A. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.1
<b>Giardino</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.3
<b>Lotto B. Appartamento</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.2
<b>Giardino</b>	- Fg.4 – Map.334 - Sub.4
<b>Lotto C. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334
<b>Lotto D. Appartamento</b>	- Fg.4 – Map.334
<b>Lotto E. Area di accesso</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.5
<b>Lotto F. Area urbana</b>	- Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

Il complesso immobiliare di Via Adolfo da Passano civ. 5, è composto da 4 appartamenti e da aree esterne di pertinenza che si sviluppano sulle fasce.

L'unità immobiliare principale (Lotto A) è rappresentata dalla villa costruita degli anni '60 con la relativa area esterna in parte a balconata - con una ampia vista panoramica aperta -ed in parte in una corte interna.

Vi è poi una seconda unità immobiliare (Lotto B) che è posizionata sotto il Lotto A e si sviluppa su di una fascia con una ampia vista panoramica aperta, che si affaccia su di un giardino. Nel sotto tetto si sviluppano due ulteriori appartamenti (Lotto C e D) che sono dotati entrambi di balconi con una ampia vista panoramica aperta e finestre in copertura tipo "Velux".

La struttura, in generale, è costituita da un corpo di fabbrica che si sviluppa su di una pianta ad "U" che abbraccia una corte centrale.

L'edificio, in generale, è composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale di cui due addossati ad un muro contro terra, al piano seminterrato (Lotto B), e al piano terra (Lotto A), il terzo piano è a sottotetto (Lotto C e D).

Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di edificazione per questa tipologia di fabbricato, con struttura in cemento armato e laterizio; le parti realizzate recenti (Lotto B, C e D) hanno impiegato tecniche edilizie miste con tavolati e cartongessi per le pareti e putrelle per il tetto che è stato poi rivestito internamente in cartongesso.

Nel suo complesso l'immobile (internamente ed esternamente) è in buone condizioni di conservazione questo per quanto riguarda i Lotti A e B.

Il Lotto C, è a uno "stato avanzato di definizione" con gli infissi, i pavimenti e le murature finite.

Il Lotto D, è a un "rustico avanzato" in quanto mancano le finiture costituite dai pavimenti, dagli intonaci alle pareti e dagli infissi.



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Per entrambi i lotti (C e D) non è stato realizzato il sistema di accesso alle unità che, secondo il progetto depositato (come verrà analizzato successivamente nella sezione delle "Regolarità Edilizia") è stato archiviato da parte del Comune di Genova: doveva avvenire tramite un ascensore, una scalinata ed una passerella che non sono state realizzate.

2) Delegazione di San Fruttuoso, Via Aureliano Galeazzo civ. 1/19.

### **Lotto G. Appartamento** – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

Il condominio di cui fa parte l'alloggio è stato realizzato negli anni '60 ed è costituito da un corpo di fabbrica a forma simmetrica ad "L" con un unico accesso (civ. 1).

L'edificio è composto da sette piani fuori terra a destinazione residenziale, e un piano terra dove, sotto una area porticata, sono posizionati dei locali negozio oltreché l'androne di accesso al condominio.

L'edificio è dotato di ascensore.

### **Descrizione immobile oggetto di stima**

(allegato B)

### **Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334 - Sub.1

L'alloggio oggetto di stima, si trova al primo piano dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una terrazza panoramica che ha una ampia vista aperta sulla valle sottostante: sulla terrazza è presente una ampia tettoia in metallo.

La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa contro una intercapedine.

All'interno della sala è protagonista uno splendido camino che è inserito in una parete costruita "Ad hoc" rivestita da ceramiche: tale opera d'arte porta la firma del grande artista genovese Emanuele Luzzati datata 1961.

La sala è collegata all'ampia cucina dove è presente una singolare cappa di aspirazione su fuochi anch'essa rivestita di piastrelle di ceramica che, visto il disegno particolare, potrebbe anch'essa essere attribuibile al Luzzati.

La casa si sviluppa a "U" con una corte estera centrale su cui si affacciano i corridoi di distribuzione che portano alle 5 camere da letto e ai 2 bagni.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Si evidenzia che sui plafoni della porzione dell'appartamento verso valle, in corrispondenza della area sottostante all'appartamento del sottotetto del Lotto D, sono presenti i segni di importanti



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

infiltrazioni d'acqua dovute al percolamento della medesima che proviene appunto da quella area del sottotetto dove attualmente, oltre ad essere priva di serramenti, risultano interrotte le attività edilizie atte al completamento dei lavori.

La cucina ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

- Ingresso, soggiorno, corridoi e stanze in parquettes posato a "spina di pesce".
- cucina in piastrelloni di ceramica + cappa rivestita in ceramica artistica
- bagno 1: pareti in piastrelle di ceramica 10x20 e pavimento in piastrelle ceramica a disegno il tutto ancora originale anni '60
- bagno 2: pareti in tesserine tipo "bisazza" e pavimento in piastrelle di ceramica
- terrazzo panoramico e corte interna in piastrelloni quadrati di cemento Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

È presente un impianto di condizionamento a "split".

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo originali dell'epoca di costruzione: è da evidenziare che alcuni di essi, a causa di una carente manutenzione, sono da restaurare.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

### **Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano terra dell'edificio, ed è composto da una ampia zona di ingresso che funge da soggiorno che si affaccia su di una ampia terrazza panoramica su fascia con una vista aperta sulla valle sottostante.

La parte a nord, opposta alla zona panoramica, è contro terra e si sviluppa su di una intercapedine.

La sala è collegata alla cucina e a due camere entrambi con bagno.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

- Ingresso, soggiorno, corridoi, cucina e stanze in parquettes posato a "correre".
- cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica
- bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

È' presente un impianto di condizionamento a "split".

Gli infissi sono "a scorrimento" con telaio in alluminio a "taglio termico" e doppio vetro.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

### **Lotto C. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sotto tetto dell'edificio nella parte a nord.

È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto con cucina a giorno.

Sono presenti due camere entrambe con bagno.

Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux".

Sono presenti una area esterna dove si attesta l'ingresso verso nord e due balconcini, uno con doppio ingresso sulla sala ed uno con ingresso su di una camera da letto.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La cucina, a giorno sulla sala, ha pareti rivestite in piastrelle ceramiche.

I pavimenti sono, locale per locale:

□ Ingresso, soggiorno e disimpegni in doghe di piastrelle posate a "correre".

□ cucina per le pareti in piastrelloni di ceramica

□ bagno 1 e 2: pareti e pavimento in piastrelle di ceramica

Il riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio.

E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne.

L'appartamento risulta non abitato: sono evidenti le attività atte a completarne la realizzazione in quanto sono presenti in loco gli strumenti dell'impresa edile/artigiana che sta eseguendo i lavori (tra il primo sopralluogo del 21.03.2017 ed il secondo del 22.05.2017 si nota che è stata montata una parete cucina attrezzata)

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro.

Sono in atto delle attività di finitura ma nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto, definito come "stato avanzato di definizione" con gli infissi, i pavimenti e le murature finite.

### **Lotto D. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334

L'alloggio oggetto di stima, si trova al piano sotto tetto dell'edificio nella parte a sud, esposto tutto verso la zona panoramica aperta sulla valle.

È composto da un ingresso che disimpegna su di un salotto ed un locale cucina.

Dal salotto si accede alla zona notte dove sono presenti due camere entrambe con due bagno.

Ogni locale è dotato di apertura in copertura tipo "Velux".

Sono presenti due balconcini: uno ha accesso dal salotto e l'altro dalla cucina.

Il livello di realizzazione di questo immobile è ad un "rustico avanzato", mancano le finiture quindi dei pavimenti, degli intonaci alle pareti e degli infissi, oltreché il completamento degli impianti tecnologici, (elettrico, idraulico e di riscaldamento).

E' presente un impianto di condizionamento a "split": sono evidenti le predisposizioni ma non sono presenti le unità interne.



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

L'appartamento non è abitabile e nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione pessimo definito come stato di "rustico avanzato" in quanto mancano le finiture costituite dai pavimenti, dagli intonaci alle pareti e dagli infissi.

È da evidenziare che attualmente l'unità non è accessibile se non tramite un ponteggio posticcio. Per entrambi i lotti (C e D) non è stato realizzato il sistema di accesso alle unità che, secondo il progetto depositato doveva avvenire tramite un ascensore, una scalinata ed una passerella che non sono state realizzate.

### **Lotto E. Area di accesso a civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.5**

L'area di accesso al complesso immobiliare è costituito da una strada asfaltata che sale da Via da Passano fino agli immobili oggetto di stima.

### **Lotto F. Area urbana civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7**

L'area urbana è costituita da due appezzamenti di terreni contigui, che costituiscono una fascia, ricca di alberi e vegetazione spontanea.

### **Lotto G. Appartamento civ. 1, int. 19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23**

L'alloggio oggetto di stima, si trova al settimo piano del fabbricato.

L'appartamento è composto da un ingresso che prosegue in un corridoio su cui si affacciano i diversi locali, costituiti da una cucina, dotata di dispensa, un bagno, quattro camere e due balconi. Dalla cucina si accede ad un balcone di servizio che sporge su un distacco, interno al condominio, mentre da tre camere si accede al balcone più grande, che affaccia su Via Galeazzo, orientato a sud.

In tutti i locali sia il soffitto che le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il bagno le pareti sono rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha pareti rivestite in perline di legno.

I pavimenti sono, locale per locale:

- Ingresso, camere, soggiorno e corridoio in piastrelle di marmo
- cucina in piastrelle ceramiche 7,5x 15
- bagno in piastrelle ceramiche gelive 7,5x 15
- terrazzo 1 e 2 in piastrelle gelive 7,5x 15

Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio: sono presenti i contabilizzatori e le valvole termostatiche.

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo; esternamente vi sono le tapparelle in PVC.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

### **Consistenza** (allegato C)

#### **Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

superficie netta appartamento = 189,81 mq;

superficie lorda appartamento = 222,20 mq;

altezza media netta appartamento = 2,75 m;

altezza media lorda appartamento = 3,05 m;

volume totale lordo superficie = (222,20 x 3,05 m) = 677,71 mc

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.3 superficie

del giardino = 243 mq;

il giardino è calcolato al 15% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza,

in quanto superficie di ornamento = (243 mq - 25 mq) \* 0,02 + 3,75 = 8,11 mq;

superficie del terrazzo, comprensiva di area dehor e corte centrale = 189,27 mq

il terrazzo è calcolato al 35% fino a 25 mq e al 10% per l'eccedenza, in quanto

superficie di ornamento = (189,27 mq - 25 mq) \* 0,1 + (25\*0,35) =

= (164,27 mq \* 0,1) + 8,75 = 16,43 + 8,75

= 25,18 mq;

Alla superficie lorda dell'appartamento va sommata la porzione del Lotto E, area di accesso, corrispondente ad un quinto (11,79 mq), pertinenziale al Lotto A.

superficie totale = 222,20 mq + 8,11 mq + 25,18 mq + 11,79 mq (1/5 del Lotto E) =

superficie totale = 267,28;

**superficie commerciale Lotto A = 267,28 mq;**

#### **Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2

superficie netta appartamento = 92,60 mq;

superficie lorda appartamento = 114,82 mq;

altezza media netta appartamento = 3,03 m;

altezza media lorda appartamento = 3,33 m;

volume totale lordo superficie = (114,82 x 3,33 m) = 739,93 mc



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.4 superficie

del giardino = 283 mq;

il giardino è calcolato al 15% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza,

in quanto superficie di ornamento =  $(283 \text{ mq} - 25 \text{ mq}) * 0.02 + 3,75 = 8,91 \text{ mq}$ ;

Alla superficie lorda dell'appartamento va sommata la porzione del Lotto E, area di accesso, corrispondente ad un quinto (11,79 mq), pertinenziale al Lotto B.

superficie totale =  $114,82 \text{ mq} + 8,91 \text{ mq} + 11,79 \text{ mq}$  (1/5 del Lotto E) = superficie totale = 135,52;

**superficie commerciale Lotto B = 135,52 mq;**

**Lotto C. Appartamento a monte** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334

superficie netta appartamento = 78,46 mq;

superficie lorda appartamento = 98,90 mq; altezza

media netta appartamento = 2,78 m; altezza

media lorda appartamento = 3,08 m;

volume totale lordo superficie =  $(98,90 \text{ mq} \times 3,08 \text{ m}) = 304,61 \text{ mc}$

terrazzo 1, calcolato al 25% =  $14,83 \times 0,25 = 3,71 \text{ mq}$

terrazzo 2. Calcolato al 25% =  $6,20 \times 0,25 = 1,55 \text{ mq}$  area

accesso Lotto C al 25% =  $94,03 \times 0,25 = 23,51 \text{ mq}$

Alla superficie lorda dell'appartamento va sommata la porzione del Lotto E, area di accesso, corrispondente ad un quinto (11,79 mq), pertinenziale al Lotto C.

superficie totale =  $98,90 \text{ mq} + 3,71 \text{ mq} + 1,55 \text{ mq} + 23,51 + 11,79 \text{ mq}$  (1/5 del Lotto E) = 139,46 mq;

**superficie commerciale Lotto C = 139,46 mq;**

**Lotto D. Appartamento a valle** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

superficie netta appartamento = 97,60 mq;  
superficie lorda appartamento = 119,77 mq;  
altezza media netta appartamento = 2,78 m;  
altezza media lorda appartamento = 3,08 m;  
volume totale lordo superficie = (119,77 mq x 3,08 m) = 368,89 mc

Alla superficie lorda dell'appartamento va sommata la porzione del Lotto E, area di accesso, corrispondente ad un quinto (11,79 mq), pertinenziale al Lotto D.

terrazzo 1, calcolato al 25% = 7,89 x 0,25 = 1,97 mq terrazzo  
2. Calcolato al 25% = 7,24 x 0,25 = 1,81 mq

superficie totale = 119,77 mq + 1,97 mq + 1,81 mq + 11,79 mq (1/5 del Lotto E) =;  
= 135,34 mq

**superficie commerciale Lotto D =198,80 mq;**

**Lotto E. Area di accesso a civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.5**

superficie dell'area di accesso= 301,00 mq;

l'area di accesso è calcolata al 15% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza, in quanto superficie di ornamento = (301,00 mq - 25 mq) \* 0.02 + 3,75 = 58,95 mq;

l'area di accesso è condivisa tra i **Lotti A, B, C, D, F** = (58,95 mq÷5) = **11,79 mq**

**Lotto F. Area urbana civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.6 e 7**

superficie dell'area urbana sub.6 = 34,00 mq; superficie  
dell'area urbana sub.7 = 167,00 mq;

la somma delle aree urbane verranno calcolate alla stregua di un giardino, pertanto al 15% fino a 25 mq e al 2% per l'eccedenza,  
in quanto superficie di ornamento = (201,00 mq - 25 mq) \* 0.02 + 3,75 = 7.27 mq;



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

Alla superficie lorda dell'appartamento va sommata la porzione del Lotto E, area di accesso, corrispondente ad un quinto (11,79 mq), pertinenziale al Lotto F.

superficie totale = 7.27 mq + 11,79 mq (1/5 del Lotto E) = 19.06;

**superficie commerciale Lotto F = 19.06 mq;**

### **Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo - Fg.45 - Map.1065 - Sub.23

superficie netta appartamento = 98,18 mq;

superficie lorda appartamento = 113,88 mq;

altezza media netta appartamento = 3,00 m;

altezza media lorda appartamento = 3,30 m;

volume totale lordo superficie = (113,88 mq x 3,30 m) = 375,80 mc superficie

balcone piccolo calcolata al 25% = (4,28 mq x 0,25) = 1,07 mq superficie

balcone grande calcolata al 25% = (18,63 mq x 0,25) = 4,66 mq

superficie totale = 113,88 mq + 1,07 mq + 4,66 mq = 119,61 mq

**superficie commerciale Lotto G = 119,61 mq;**

### **Confini**

### **Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

Nord-Est: giardino (sub.3), area di accesso (sub.5)

Sud-Est: area di accesso (sub.5), giardino (sub.4)

Sud-Ovest: altra proprietà

Nord-Ovest: giardino (sub.3)

Sopra: Lotto C, Lotto D

Sotto: Lotto B (sub.2)

### **Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.3

Nord-Est: altra proprietà, area di accesso (sub.5), Lotto A (sub.1)

Sud-Est: Lotto A (sub.1)

Sud-Ovest: altra proprietà, Lotto A (sub.1)

Nord-Ovest: altra proprietà, Lotto A (sub.1)



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

### **Lotto B. Appartamento** *civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2*

Nord-Est: area di accesso (sub.5), giardino (sub.4)

Sud-Est: giardino (sub.4)

Sud-Ovest: giardino (sub.4), altra proprietà

Ovest: altra proprietà, terrapieno

Sopra: Lotto A (sub.1)

Sotto: terrapieno

### **Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.4

Nord-Est: Lotto A (sub.1), area di accesso (sub.5)

Sud-Est: area di accesso (sub.5)

Sud-Ovest: altra proprietà

Nord-Ovest: Lotto B(sub.2)

### **Lotto C. Appartamento a monte** *civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334*

Nord-Est: distacco

Sud-Est: cavedio

Sud-Ovest: Lotto D (appartamento a valle)

Nord-Ovest: distacco

Sopra: copertura

Sotto: Lotto A (sub.1)

### **Lotto D. Appartamento a valle** *civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334*

Nord-Est: cavedio

Sud-Est: distacco

Sud-Ovest: distacco

Nord-Ovest: Lotto C (appartamento a monte)

Sopra: copertura

Sotto: Lotto A (sub.1)

### **Lotto E. Area di accesso** *a civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.5*

Nord-Est: altra proprietà

Sud-Est: Lotto F (sub.6 e sub.7)



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Sud-Ovest: altra proprietà

Nord-Ovest: giardino (sub.4), Lotto A, B, C, D

### **Lotto F. Area urbana** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

Nord-Est: altra proprietà

Sud-Est: altra proprietà

Sud-Ovest: altra proprietà, area di accesso (sub.5)

Nord-Ovest: altra proprietà, area di accesso (sub.5)

### **Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

Nord-Est: Via A. Galeazzo

Sud-Est: Via A. Galeazzo

Sud-Ovest: altro appartamento

Nord-Ovest: vano scala

Sopra: altro appartamento

Sotto: altro appartamento

**Dati catastali**  
(allegato D e K)

### **Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334 - Sub.1

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 1 –  
Zona Censuaria 6 - Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra – Categoria A/7 (abitazioni  
in villini) - Classe 6 – Consistenza 9 vani - Superficie Catastale Totale: 227 mq –  
Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte: 224 mq - Rendita 2.440,26 €.

**Giardino** - Fg.4 – Map.334 - Sub.3

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 3 –  
Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra – Categoria F/1 (aree urbane) - Consistenza  
243 mq.

### **Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 2 - Zona Censuaria 6 - Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano primo sotto strada - Categoria A/7 (abitazioni in villini) - Classe 6 - Consistenza 6 vani - Superficie Catastale Totale: 150 mq - Rendita 1.626,84 €.

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.4

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 4 - Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra - Categoria F/1 (aree urbane) - Consistenza 283 mq.

**Lotto E. Area di accesso a civ. 5 Via Adolfo da Passano** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.5

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 4 - Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra - Categoria F/1 (aree urbane) - Consistenza 301 mq.

**Lotto F. Area urbana civ. 5 Via Adolfo da Passano** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.6

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 6 - Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra - Categoria F/1 (aree urbane) - Consistenza 34 mq.

**Lotto F. Area urbana civ. 5 Via Adolfo da Passano** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.7

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Comune di Genova - Sezione Urbana QUA - Foglio 4 - Particella 334 - Subalterno 7 – Via Adolfo da Passano civ. 5 - piano terra – Categoria F/1 (aree urbane) - Consistenza 167 mq

### **Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

Catasto Fabbricati di Comune di Genova:

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Sezione Urbana GED - Foglio 45 - Particella 1065 - Subalterno 23 – Zona Censuaria 1 - Via Aureliano Galeazzo civ. 1 int.19 - piano settimo – Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) - Classe 2 – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale: 115 mq – Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte: 109 mq - Rendita 788,89 €.

**Nota.** Il **Lotto C** (appartamento a monte) e il **Lotto D** (appartamento a valle) non sono accatastati, sebbene insistano sul mappale 334, in quanto realizzati.

### **Via A. da Passano – Locale ad uso deposito** (allegato K)

Catasto Terreni del Comune di Genova

xxxx, proprietario per la quota di piena proprietà;

Comune di Genova - Foglio 4 - Particella 393 - Via Adolfo da Passano civ. 5 Qualità Classe Ente Urbano – Superficie 4 centiare

*Il suddetto locale non è stato inserito tra i lotti da periziare, in quanto sia il locale che la relativa particella sono stati soppressi (allegato K)*

### **Stato di occupazione**

(allegato G)

### **Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334 - Sub.1

risulta esservi un contratto di locazione, per uso diverso dall'abitativo, stipulato il 19/10/2016 con il Sig. Caridi Giovanni, per nove anni, dal 20/10/2016 al 19/10/2025 ad un canone annuo di € 3.000,00 (pari a € 250,00 mensili).



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Tale contratto è stato registrato presso l'Agencia delle entrate di Chiavari, il 14/11/2016 con il codice identificativo xxx.

### **Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2

risultano esservi tre contratti di locazione:

- 1) per uso abitativo, stipulato il 15/4/2008 con la Sig.ra xxxx, per venticinque anni, dal 01/05/2008 al 30/04/2033 ad un canone annuo di € 6.000,00 (pari a € 500,00 mensili).

Tale contratto è stato registrato presso l'Agencia delle entrate di Genova, il xxxx.

- 2) per uso abitativo, stipulato il 01/5/2014 con la Sig.ra xxx, per nove anni, dal 01/05/2014 al 30/04/2023 ad un canone annuo di € 4.800,00 (pari a € 400,00 mensili).

Tale contratto è stato registrato presso l'Agencia delle entrate di Genova, il 21/05/2014 con il codice identificativo xxxx.

- 3) per uso diverso dall'abitativo, stipulato il 15/10/2016 con il Sig. xxx, per nove anni, dal 15/10/2016 al 14/10/2025 ad un canone annuo di € 3.000,00 (pari a € 250,00 mensili).

Tale contratto è stato registrato presso l'Agencia delle entrate di Chiavari, il 14/11/2016 con il codice identificativo xxx.

**Nota.** Per i contratti del 2016 con i Sig. xxxx e il Sig. xxxx che si possono riferire ai due appartamenti del sotto tetto - anche se non sufficientemente specificato in quanto mancano le piante relative agli appartamenti allegare come esplicitato nei contratti medesimi - sono da evidenziare delle anomalie quali:

- si fa riferimento a dati catastali che non esistono in quanto non esiste una "fine lavori" sui lavori edilizi ancora attivi e quindi entrambi gli appartamenti non sono accatastati.
- si fa riferimento a dei certificati energetici che sono riferiti ad altri immobili fuori Genova.

### **Destinazione urbanistica e vincoli** (allegato A)

La zona in cui insistono i **LOTTI A, B, C, D, E, F** è denominata dal Comune di Genova, come "Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato" (AC-VU).



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, parcheggi pertinenziali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

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.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario.

Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53G, Genova – Levante, Area ID-MA (Insediamento Diffuso con regime normativo di Mantenimento) del P.T.C.P.

La zona in cui insiste il **LOTTO G**, è denominata dal PUC del Comune di Genova, come "Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale" (AR-UR).

Le destinazioni d'uso principali sono i servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, aggregazione di esercizi singoli, parcheggi privati pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi di diritto di superficie.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, 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 53G, Genova – Levante, Area TU (Tessuto Urbano) del P.T.C.P.

**Regolarità edilizia**  
(allegato D, C, H, L) **Via**

### **Adolfo da Passano civ.5**

**Lotto A. Appartamento** - Fg.4 – Map.334 - Sub.1

**Lotto B. Appartamento** - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

**Lotto C. Appartamento a monte** - Fg.4 – Map.334

**Lotto D. Appartamento a valle** - Fg.4 – Map.334

**Lotto E. Area di accesso** - Fg.4 – Ma.334 - Sub.5

**Lotto F. Area urbana** - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

In relazione al comparto edilizio oggetto dell'esecuzione immobiliare si evidenzia che attualmente tutte le unità sono prive di titolarità edilizia.

Dall'analisi della documentazione presente in archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova si desume che la proprietà, il Sig. xxxxx, negli anni ha presentato una serie di pratiche, di cui, le prime sono state rigettate (quelle a firma del Geom. xxxxx) mentre quelle successive ed altre accettate (a firma dell'Arch. xxxx).

Queste ultime pratiche hanno ottenuto tutti i permessi e le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti: purtroppo queste pratiche, come evidenziato dall'analisi dei progetti, nelle fasi conclusive che sarebbero state necessarie per il conseguimento ed il completamento del iter stesso, si sono interrotte con la conseguenza inadempienza da parte della proprietà.

Questo scenario, così come è e stato rilevato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, ha fatto sì che tutto il comparto edilizio di Via Da Passano 5 si trovi oggi nella situazione di "stallo" con la pratica finale (Prot. xxx) protagonista di una "reiezione" da parte del Comune di Genova in quanto non sono mai pervenute le integrazioni richieste: ci si trova in una sostanziale "non conclusione" delle opere.

In pratica le opere sono in parte "abusive" in quanto prive di adeguato titolo edilizio.

Quanto evidenziato sopra lo si trova descritto qui di seguito con l'analisi delle pratiche riportate e commentate in ordine cronologico:

### Prot. xxxx

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 06.04.2004 per "Mantenimento opere di ampliamento e opere ex novo di completamento" redatto da parte del progettista Geom. xxx.

Su questa pratica è presente un verbale di accertamento per abusi edilizi prot. xxx del 16.03.2004, fascicolo SAP xxx al quale segue un provvedimento contrario n.xxx del 23.11.2004 in cui si nega quanto realizzato.

### Prot. xxxx

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 14.06.2005 per "Mantenimento di opere edilizie e opere ex novo per completamento" redatto da parte del progettista Geom. xxx. Su questa pratica è presente un verbale di accertamento con ispezione del 26.07.2006, fascicolo SAP xxx.

Il progetto viene bocciato ed archiviato d'ufficio in data 06.07.2005

### Prot. xxxx



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Permesso in Sanatoria (Art. 36 T.U. 380/01) del 25.01.2008 per "Sanatoria e completamento relativo a cambio di destinazione d'uso di locali accessori in abitativi – mantenimento e completamento opere edilizie interne ed esterne" redatto da parte del progettista Arch. xxx.

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.xxx del 05.06.2009

È da evidenziare che la pratica PDC xxx non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. xxx (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

### Prot. xxxx

P.C. (Art. 24 L.R. 16/08) del 18.02.2010 per "Recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi e realizzazione di ascensore esterno" redatto da parte del progettista Arch. xxxx. Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.xx con provvedimento del 11.11.2010

In questo progetto si presenta la proposta di realizzare due appartamenti nel sottotetto che in questa analisi rappresentano i lotti C e D

È da evidenziare che la pratica PDC xxx non ha documenti di fine lavori e né aggiornamenti catastali.

La pratica di Variante Prot. xxx (come in seguito all'elenco esposta) avrebbe dovuto provvedere a sanare le difformità oltreché ad aggiornare la conformità catastale con la relativa "fine lavori".

### Prot. xxxx

SCIA U.O.T. DIA del 11.11.2011 per "ricostruzione conforme all'esistente di porzione muro di confine" redatto da parte del progettista Arch. xxx

Il progetto viene approvato e ottiene il "Permesso di Costruire" n.xxx del 2010 con provvedimento del 11.11.2010

Trattarsi di un progetto conseguente ad un crollo di un muretto sulla Via Adolfo da Passano che fa da confine alla proprietà che è stato ricostruito.

### Prot. xxxx

P.C. Variante a P.C. del 25.03.2014 per "Ristrutturazione Edilizia" redatto da parte del progettista Arch. xxxx.

Tale progetto, ultimo predisposto da parte del committente/proprietario delle aree il Sig. xxxx, costituisce variante "finale" delle precedenti pratiche (in particolare dei due PDC xxx e PDC xxx dei quali è stato dato "Inizio Lavori").

Tale progetto ha ottenuto l'Autorizzazione paesaggistica ma non ha concluso il suo iter istruttorio presso l'edilizia privata in quanto carente del progetto strutturale e quindi dell'autorizzazione del Vincolo Idrogeologico.

Ad oggi la pratica xxxx, come da nota del Comune, non essendo pervenuta la documentazione mancante di cui al punto precedente, è stato archiviato.



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

La pratica xxxx avrebbe dovuto, se ritirata, costituire variante rispetto ai precedenti premessi di costruire per i quali è stato dato inizio lavori.

Come è evidenziato nelle tavole progettuali allegate questo progetto di variante finale avrebbe dovuto portare alla definizione e realizzazione di un ascensore ed una passerella per accedere agli appartamenti del sottotetto (lotti C e D come riportati in codesta relazione) oltretutto sanare delle piccole difformità dei sottostanti appartamenti (lotti A e B come riportati in codesta relazione) il tutto come variante delle pratiche PDC xxx e PDC xxx.

Il cantiere venne sospeso con lettera al comune da parte della D.L. (Arch. xxxx) in attesa di ottenere la variante protocollata n. xxxx; nella stessa lettera la D.L. si riservava di comunicare, con il nuovo inizio lavori, i nuovi nominativi per le figure competenti.

Attualmente, come rilevato sia dal sopralluogo del 21.03.2017 che da quello successivo del 22.05.2017 sono in atto alcuni lavori interni alla parte del sottotetto, e nello specifico nell'appartamento che è stato identificato come lotto C mentre nell'appartamento identificato come lotti D i lavori risultano sospesi.

Si evidenzia che le piante catastali dei lotti A e B sono difformi mentre i lotti C e D non ne posseggono in quanto si è interrotto l'iter concessorio che avrebbe dovuto, appunto, predisporre sia l'aggiornamento catastale per i lotti A e B che il deposito delle piante catastali relative ai lotti C e D, il tutto con la "fine lavori" della pratica xxxx.

In virtù di questo scenario la comparazione delle tavole grafiche che sono allegate a codesta relazione (Allegato H), quindi relative allo "stato di fatto" come rilevato, viene comparata con la situazione dell'ultimo progetto approvato anche se questo è protagonista di "reiezione" da parte del Comune di Genova: risulta essere comunque l'ultima situazione alla quale collegarsi per l'ottenimento di una sanatoria.

Nel definire il particolarissimo scenario edilizio in cui si trovano i lotti oggetto dell'esecuzione immobiliare ci pare utile evidenziare che il lavoro fin tanto che è stato seguito (ma purtroppo non terminato) da parte del Arch. xxx è stato diligentemente svolto.

La procedura di regolarizzazione degli immobili rientra in una pratica di sanatoria (meglio se globale e non per singolo lotto).

Tale pratica comporta il pagamento di una sanzione che non è facilmente calcolabile in quanto tale compito è riservato agli uffici preposti: essa non può essere inferiore ai € 1.033,00 e non superiore ai € 10.033,00 come dalla Legge Regionale 16/2008.

La complessità di tale sanatoria richiede il coinvolgimento di un tecnico abilitato.

Con l'intento di dare delle indicazioni utili ai soggetti interessati ai lotti specifici sono stati posti all' Arch. xxx dei questi (riportati nell'Allegato L) così da dare delle prime indicazioni su cosa servirà per poter arrivare ad una conclusione del procedimento anche urbanistico dei lotti stessi.



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

È da evidenziare che sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova è presente anche il progetto originario di Via Adolfo da Passano 5 redatto da parte del Dott xxx del 1960 che per completezza è stato riportato come stralcio in allegato.

### **Via Aureliano Galeazzo civ. 1, int.19**

#### **Lotto G. Appartamento** – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

Sono state eseguite ricerche on line sul sito del Comune di Genova e presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova.

Viene riportato in allegato lo stralcio del progetto di costruzione originale del 1966 (definito in origine come "Caseggiato C" di Via Berghini e non come su Via Aureliano Galeazzo) che è conforme alla pianta catastale del 06.11.1968.

Non risultano alterati gli spazi interni come rilevato dal sopraluogo effettuato in data 30.03.2017

#### **Certificazione Energetica**

(allegato I) Nella relazione sono inseriti tre certificati energetici così definiti:

- APE n° 15000 - Via Da Passano 5 (sub 2) redatto da parte del tecnico Geometra Caporizzi
- APE n° 15181 - Via (sub 1) redatto da parte del tecnico Geometra Caporizzi
- APE n° 19991 – Via A. Galeazzo 1/19 redatto da parte del tecnico Geometra F. Tealdo Sono in inseriti anche i frontespizi dei certificati energetici citati nei contratti di affitto del 2016 che dovrebbero riferirsi agli appartamenti in costruzione del sottotetto di Via Da Passano, Lotto "C" e "D".

Si evidenzia che:

- l' APE del 2014 n° 1500 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di LA SPEZIA
- l' APE del 2014 n° 1501 non è riguardante l'immobile in oggetto ma bensì un alloggio posto nel comune di GIUSTENICE (Savona)

### **CAPITOLO QUINTO**

#### **Regime Patrimoniale - Convenzioni Matrimoniali - Residenza**

(allegato E)

XXXX,

residente xxx



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

### CAPITOLO SESTO

#### **Formalità, vincoli, oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente (ipoteche, pignoramenti, rate amministrazione)**

(allegato F)

Via Aureliano Galeazzo civ. 1, int.19

**Lotto G. Appartamento** - Fg.45 - Map.1065 - Sub.23

Resteranno a carico dell'acquirente un debito nei confronti dell'amministrazione del condominio al 13/06/2017 pari a € 7.009,00.

### CAPITOLO SETTIMO

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

#### TRASCRIZIONI

**Lotto G. Appartamento** - Fg.45 - Map.1065 - Sub.23

- In data 28/05/2009 - Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xxx - Atto tra vivi di compravendita (Rep. n.xxxx del 19/05/2009), contro xxxx per la quota di piena proprietà, a favore di xxxx per la quota di piena proprietà.

**Lotto A. Appartamento** - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

**Lotto B. Appartamento** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2

**Lotto C. Appartamento a monte** - Fg.4 - Map.334

**Lotto D. Appartamento a valle** - Fg.4 - Map.334

**Lotto E. Area di accesso** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.5

**Lotto F. Area urbana** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.6 e 7

**Lotto G. Appartamento** - Fg.45 - Map.1065 - Sub.23

- In data 12/12/2016 - Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xxx - Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento (Rep. n.xxx del 21/11/2016), contro xxx per la quota di piena proprietà, a favore xxx per la quota di piena proprietà.

#### ISCRIZIONE

**Lotto A. Appartamento** - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

**Lotto B. Appartamento** - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2

**Lotto C. Appartamento a monte** - Fg.4 - Map.334

**Lotto D. Appartamento a valle** - Fg.4 - Map.334



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

**Lotto E. Area di accesso** - Fg.4 – Ma.334 - Sub.5

**Lotto F. Area urbana** - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

- In data 05/10/2007 – Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xxx, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo Fondario (Rep. n.xxxx del 29/09/2007), contro xxxx per la quota di piena proprietà, a favore di xxx per la quota di piena proprietà.

(surrogazione ai sensi dell'art.8, comma 2 del D.L.7/2007; 20/01/2010 – Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xx3 – Rep. n.xxx del 04/12/2009)

- In data 07/03/2011 – Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xxx, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo Condizionato (Rep. n.xxxx del 24/02/2011), contro xxxx per la quota di piena proprietà, a favore di xxx per la quota di piena proprietà.

- In data 21/12/2012 – Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xx, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo Fondario (Rep. n.xxxx del 14/12/2012), contro xxx per la quota di piena proprietà, a favore di xxx per la quota di piena proprietà.

**Lotto G. Appartamento** – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

- In data 17/08/2009 – Registro Generale n.xxx, Registro Particolare n.xx, Ipoteca Volontaria derivante da Concessione di Mutuo Fondario (Rep. n.xxx del 30/07/2009), contro xxx per la quota di piena proprietà, a favore di xxx per la quota di piena 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.



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

quindi,

### TABELLA OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE

Via Adolfo da Passano 5



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/QUARTO ALTA TUM (V.DEGLI IRIS-V.DELLE FRICHE)

Codice zona: D18

Microzona: 82

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2150	3100	L	7	10,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	6,1	8,9	L
Box	Normale	1900	2700	L	8,1	11,8	L
Posti auto coperti	Normale	1850	2600	L	8,2	12	L
Posti auto scoperti	Normale	1700	2400	L	7,6	11,3	L

Legenda

Via Aureliano Galeazzo 1/19



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/S.FRUTTUOSO TUM (P.ZZA MARTINEZ-V.TORTI-V.G.B.D'AL B

F.ZZIS-V.BERGINI-V.DONGIL-V.CASANO)

Codice zona: C02

Microzona: 75

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2350	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1800	L	4,9	7,1	L
Autorimessa	Normale	1250	1800	L	5,1	7,6	L
Box	Normale	2100	2950	L	8,5	12,6	L
Posti auto coperti	Normale	1950	2750	L	8,5	12,6	L
Posti auto scoperti	Normale	1850	2650	L	7,4	10,9	L

Legenda

### TABELLA FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONISTI

Via Adolfo da Passano 5

Prezzi abitazioni anno 2016 Quartiere		Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
QUARTO - Quarto Castagna	€	2.650	2.850	2.200	2.550	1.900	2.200
QUARTO - Via A. Carrara	€	2.950	3.200	2.550	2.950	2.200	2.450
QUARTO - Via Rossetti	€	2.850	3.150	2.450	2.850	2.200	2.400



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

### Via Aureliano Galeazzo 1/19

Prezzi abitazioni anno 2016 Quartiere	Ristrutturato/Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
S.FRUTTUOSO - Via Amarena	€ 1.900	2.100	1.650	1.900	1.450	1.650
S.FRUTTUOSO - Via Ayroli	€ 1.900	2.200	1.700	1.900	1.450	1.700
S.FRUTTUOSO - Via Barrili	€ 1.900	2.200	1.700	1.900	1.450	1.700
S.FRUTTUOSO - Via Berghini	€ 1.850	2.050	1.600	1.850	1.150	1.600
S.FRUTTUOSO - Via Donaver	€ 1.800	2.100	1.450	1.700	1.150	1.350
S.FRUTTUOSO - Via Donghi	€ 1.850	2.100	1.500	1.900	1.150	1.500
S.FRUTTUOSO - Via G.B. d Albertis	€ 1.900	2.200	1.650	1.900	1.450	1.700
S.FRUTTUOSO - Via Gaulli	€ 1.700	1.900	1.350	1.600	1.050	1.250
S.FRUTTUOSO - Via Giacometti	€ 1.900	2.200	1.600	1.900	1.450	1.600
S.FRUTTUOSO - Via Giovanni XXIII	€ 2.200	2.450	1.900	2.200	1.650	1.900
S.FRUTTUOSO - Via Manuzio	€ 2.000	2.150	1.800	2.000	1.600	1.800
S.FRUTTUOSO - Via Torti	€ 1.900	2.150	1.600	1.900	1.450	1.600

Le superfici commerciali sono pari a:

**Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334 - Sub.1

**Giardino** - Fg.4 – Map.334 - Sub.3

superficie commerciale Lotto A = 267,28 mq

**Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2

**Giardino** - Fg.4 – Map.334 - Sub.4

superficie commerciale Lotto B = 135,52 mq;

**Lotto C. Appartamento a monte** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334

superficie commerciale Lotto C = 139,46 mq;

**Lotto D. Appartamento a valle** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334

superficie commerciale Lotto D = 135,34 mq;

**Lotto F. Area urbana** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

superficie commerciale Lotto F = 19,06 mq;

**Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

superficie commerciale Lotto G = 119,61 mq;

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

Lotti A e B



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Nel calcolo vengono presi in esame i valori riguardanti le "Abitazioni civili" per la zona presa in considerazione, così come riportate dall'OMI in quanto non esiste la categoria "Villini", come sarebbe più opportuno riferirsi, in quanto i lotti A e B rientrano catastalmente nella categoria A7 "Abitazioni in villini".

Si sono utilizzati i valori FIAIP riguardanti agli immobili in buono stato: minimo = € 2.550,00; massimo = € 2.950,00.

I valori assunti per la stima corrispondono alla media matematica dei valori medi OMI e FIAIP:

TABELLA DI COMPARAZIONE - VIA ADOLFO DA PASSANO - LOTTO A E LOTTO B				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
	Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 2.150,00	
medio		€ 2.625,00		
massimo		€ 3.100,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 2.550,00		
	medio	€ 2.750,00		
	massimo	€ 2.950,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE €	
LOTTO A	minimo	€ 2.350,00	267,28	€ 628.108,00
	medio	€ 2.687,50	267,28	€ 718.315,00
	massimo	€ 3.025,00	267,28	€ 808.522,00
LOTTO B	minimo	€ 2.350,00	135,52	€ 318.472,00
	medio	€ 2.687,50	135,52	€ 364.210,00
	massimo	€ 3.025,00	135,52	€ 409.948,00

### Lotti C e D

I lotti C e D, che non sono accatastati, sono calcolati con gli stessi parametri dei lotti A e B, per quanto riguarda i riferimenti dei valori OMI, e relativa categoria, ma si sono utilizzati i valori FIAIP riguardanti agli immobili da ristrutturare: minimo = € 2.200,00; massimo = € 2.450,00

Per entrambi i lotti C e D, si sono considerate le superfici che esistono e non quelle che dovranno essere realizzate per il loro relativo accesso; ci si riferisce al fatto che nel progetto di variante finale, che non è stato portato a termine, si sarebbe dovuta avere la definizione e realizzazione di un ascensore, di una scala e di una passerella per accedere agli appartamenti.

I valori assunti per la stima corrispondono alla media matematica dei valori minimi OMI e FIAIP:



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

TABELLA DI COMPARAZIONE - VIA ADOLFO DA PASSANO - LOTTO C E LOTTO D				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 2.150,00		
	medio	€ 2.625,00		
	massimo	€ 3.100,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 2.200,00		
	medio	€ 2.325,00		
	massimo	€ 2.450,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE €	
LOTTO C	minimo	€ 2.175,00	139,46	€ 303.325,50
	medio	€ 2.475,00	139,46	€ 345.163,50
	massimo	€ 2.775,00	139,46	€ 387.001,50
LOTTO D	minimo	€ 2.175,00	135,34	€ 294.364,50
	medio	€ 2.475,00	135,34	€ 334.968,50
	massimo	€ 2.775,00	135,34	€ 375.568,50

Per il lotto F, si è utilizzato i valori FIAIP riguardanti agli immobili da ristrutturare:

minimo = € 2.200,00; massimo = € 2.450,00

Il valore assunto per la stima corrisponde alla media matematica dei valori minimi OMI e FIAIP:

TABELLA DI COMPARAZIONE - VIA ADOLFO DA PASSANO - LOTTO F				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 2.150,00		
	medio	€ 2.625,00		
	massimo	€ 3.100,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 2.200,00		
	medio	€ 2.325,00		
	massimo	€ 2.450,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE €	
LOTTO F	minimo	€ 2.175,00	19,06	€ 41.455,50
	medio	€ 2.475,00	19,06	€ 47.173,50
	massimo	€ 2.775,00	19,06	€ 52.891,50

Per il lotto G nel calcolo vengono presi in esame i valori riguardanti le "Abitazioni economiche", in quanto coerente con la categoria catastale A3 "Abitazioni economiche".

I valori FIAIP riguardano gli immobili in buono stato:

minimo = € 1.650,00; massimo = € 1.800,00

Il valore assunto per la stima corrisponde alla media matematica dei valori medio OMI e FIAIP:



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

TABELLA DI COMPARAZIONE - VIA AURELIANO GALEAZZO - LOTTO G				
RIFERIMENTI	PREZZO €/Mq			
Osservatorio Mercato Immobiliare	minimo	€ 1.250,00		
	medio	€ 1.525,00		
	massimo	€ 1.800,00		
Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali	minimo	€ 1.650,00		
	medio	€ 1.725,00		
	massimo	€ 1.800,00		
	PREZZO MEDIO €/Mq	SUPERFICIE Mq	VALORE €	
LOTTO G	minimo	€ 1.450,00	119,21	€ 172.854,50
	medio	€ 1.625,00	119,21	€ 193.716,25
	massimo	€ 1.800,00	119,21	€ 214.578,00

Il risultato finale della stima degli immobili sito nel Comune di Genova:

**Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334 - Sub.1 **Giardino**  
- Fg.4 – Map.334 - Sub.3

€ 718.315,00 (settecentodiciottomilatrecentoquindici/00)

**Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.2  
**Giardino** - Fg.4 – Map.334 - Sub.4

€ 364.210,00 (trecentosessantaquattromiladuecentodieci/00)

**Lotto C. Appartamento a monte** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334  
€ 303.325,50 (trecentotremilatrecentoventicinque/50)

**Lotto D. Appartamento a valle** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334  
€ 294.364,50 (duecentonovantaquattromilatrecentosessantaquattro/50)

**Lotto F. Area urbana** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7  
€ 41.455,50 (quarantunomilaquattrocentocinquantacinque/50)

**Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23  
€ 193.716,25 (centonovantatremilasettecentosedici/25)

Ai fini di una migliore e più facile commerciabilità ridurrò il valore stimato del 10 % per i lotti A, B, G e del 15% per i lotti C, D, F, determinando così il prezzo intero da assumere in:



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 - Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 - Genova

**Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.3

€ 646.483,50(seicentoquarantaseimilaquattrocentottantatr/50)

**Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.4

€ 327.789,00(trecentoventisettemilasettecentottantanove/00)

**Lotto C. Appartamento a monte** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334

€ 299.664,68 (duecentonovantanovemilaseicentosessantaquattro/68)

**Lotto D. Appartamento a valle** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334 €

290.811,83 (duecentonovantamilaottocentoundici/83)

**Lotto F. Area urbana** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.6 e 7 €

40.955,18 (quarantamilanovecentocinquantacinque/18)

**Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo - Fg.45 - Map.1065 - Sub.23

€ 174.344,63 (centosettantaquattromilatrecentoquarantaquattro/63)

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

**Lotto A. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334 - Sub.1

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.3

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 646.500,00**

**(seicentoquarantaseimilacinquecento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

**Lotto B. Appartamento** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Ma.334 - Sub.2

**Giardino** - Fg.4 - Map.334 - Sub.4

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 327.800,00**

**(trecentoventiseimilaottocento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

**Lotto C. Appartamento a monte** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 - Map.334



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 299.600,00 (duecentonovantanovemilaseicento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 15% ed arrotondato.

**Lotto D. Appartamento a valle** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Map.334

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 290.800,00 (duecentovantamilaottocento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 15% ed arrotondato.

**Lotto F. Area urbana** civ. 5 Via Adolfo da Passano - Fg.4 – Ma.334 - Sub.6 e 7

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 40.900,00 (quarantamilanovecento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 15% ed arrotondato.

**Lotto G. Appartamento** civ. 1, int.19 Via Aureliano Galeazzo – Fg.45 – Map.1065 – Sub.23

Quota di piena proprietà del Sig. xxx, pari a **€ 147.400,00 (centoquarantasettemilaquattrocento/00 euro)** che deriva dal valore di stima ridotto del 10% ed arrotondato.

## CAPITOLO NONO

### Divisibilità dell'immobile

Gli immobili sono divisibili in natura, ma si evidenzia che i lotti A, B, C, D, E e F sono legati tra di loro da una unica pratica edilizia attualmente sospesa.

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

Genova, 26/06/2017



## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

Arch. Simone Ardigò



*Simone Ardigo'*

### ALLEGATI:

- A. Inquadramento urbanistico territoriale
- B. Documentazione fotografica
- C. Planimetria di rilievo stato attuale
- D. Visura e planimetria catastale
- E. Certificato di Residenza
- F. Spese condominiali
- G. Contratti di locazione
- H. Progetti
  - 1960 Approvazione Progetto Variante
  - 2004 Mantenimento Opere Ampliamento
  - 2009 Permesso di Costruire In Sanatoria N.xxx
  - 2010 Permesso di Costruire N.xxx
  - 2014 Permesso di Costruire In Variante N.xx
  - Certificato di Abitabilità N. xxx – LOTTO G.
- I. Certificazioni Energetiche
- J. Operazioni peritali
- K. Particella 393
- L. Onorario Professionista per Sanare le Opere dei Lotti A, B, C, D, E, F di Via Da Passano



---

## Relazione Tecnica di Stima per Esecuzione Immobiliare

Tribunale di Genova - R.G.E. n.812/2016 e 888/2016 – Via A. da Passano civ.5 e Via A. Galeazzo civ.1/19 – Genova

SIMONE ARDIGO' ARCHITETTO

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

