

**R.G.E. 176/2017 - UDIENZA 09/05/2018**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**

VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott. BALBA Andrea

**Procedimento d'espropriazione immobiliare promosso da**

rappresentata e difesa dall'Avv. MARELLI Andrea

**CONTRO**

(debitrice esecutata)

(debitore esecutato)

rappresentato e difeso dall'Avv. GUASTAMACCHIA Loredana

**RELAZIONE DELL'ESPERTO DEL GIUDICE  
STIMA IMMOBILIARE PER VENDITA ALL'ASTA**

**LOTTO 1 (UNO)**

**ABITAZIONE (FABBRICATO DI TRE PIANI)**

con annessi terrazzo a livello (uso posto auto), balcone lungo,  
giardino su due livelli e copertura piana (non collegata all'abitazione)  
(parte del giardino già terreno particella 826 del Catasto Terreni)  
(terrazzo e giardino formano la corte esclusiva pertinenziale)

VIA PEROMAGGIOLO 14 UNI

(già VIA ROMA 83 su visura catastale)

FRAZIONE MORANEGO - LOCALITÀ PEROMAGGIOLO  
16022 DAVAGNA GE

**PIGNORATE DUE QUOTE 50%**

**PIENA PROPRIETÀ - COMUNIONE DEI BENI**

Esperto del Giudice Geom. LESINA MARCO  
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Genova  
Studio in Via Sestri 53/2 - 16154 Genova GE  
TELEFONO 010 9912330  
E-Mail Certificata marco.lesina@geopec.it



<b>PARTE 1<sup>a</sup> - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI.....</b>	<b>1</b>
<b>1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>1</b>
1.1 Ubicazione e descrizioni generali.....	1
1.2 Composizione e superfici.....	2
1.3 Confini dell'intera proprietà.....	2
1.4 Dati catastali dell'immobile.....	2
1.5 Componenti edilizi e strutturali.....	3
<b>2.0 STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>4</b>
<b>3.0 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE.....</b>	<b>5</b>
3.1 Conformità grafica della planimetria catastale.....	5
3.2 Conformità dei dati catastali.....	5
<b>4.0 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>5</b>
4.1 Documenti particolari disponibili.....	5
4.2 Giudizio di conformità edilizia.....	6
<b>5.0 PRESTAZIONE ENERGETICA.....</b>	<b>6</b>
5.1 Attestato di prestazione energetica - note specifiche.....	6
<b>6.0 DESTINAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>7</b>
<b>PARTE 2<sup>a</sup> - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE.....</b>	<b>11</b>
<b>1.0 DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567 c.p.c.....</b>	<b>11</b>
<b>2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente).....</b>	<b>11</b>
2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli.....	11
2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura.....	11
2.3 Convenzione matrimoniale.....	12
2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura.....	12
<b>3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....</b>	<b>12</b>
3.1 Iscrizione del 24/12/2005 n° 74489/16428 (ipoteca volontaria).....	12
3.2 Trascrizione del 03/03/2017 n° 6698/4502 (atto giudiziario).....	12
<b>4.0 ALTRI TIPI DI ONERI.....</b>	<b>12</b>
4.1 Oneri per regolarizzazione catastale.....	12
4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia.....	12
4.3 Oneri per definizione agibilità.....	12
<b>5.0 ATTI DI PROVENIENZA.....</b>	<b>12</b>
5.1 Atto di provenienza del 2002.....	13
5.2 Atto di provenienza del 2000.....	13
<b>PARTE 3<sup>a</sup> - STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>13</b>
1.1 Calcolo del valore di mercato.....	13
1.2 Sviluppo superfici di riferimento.....	13
1.3 Quotazioni immobiliari OMI.....	14
1.4 Quotazioni immobiliari FIAIP.....	14
1.5 Criterio e procedimento di stima.....	14
1.6 Fonti principali per il valore di mercato.....	15
1.7 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici.....	15
1.8 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione.....	15
<b>SCHEDE DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>1</b>
<b>Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis.....</b>	<b>1</b>
<b>ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO.....</b>	<b>1</b>



## PARTE 1<sup>a</sup> - DESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

### 1.0 IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

#### 1.1 Ubicazione e descrizioni generali

**Fabbricato** di tre piani con annessi terrazzo a livello, balcone lungo, giardino su due livelli e copertura piana (non collegata all'abitazione): abitazione di tipo civile (categoria catastale A/2), nel Comune di Davagna (GE), Frazione Moranego, Località Peromaggiolo, Via Peromaggiolo civ. 14 (già Via Roma civ. 83 su visura catastale).

Terrazzo e balcone sono collocati al piano 2°, stesso livello della strada SP14. Il giardino si estende su due livelli (piani 1° e 2°).

**Pignorate due quote** 50% piena proprietà (regime comunione dei beni).

**Il fabbricato** non ha ascensore (due rampe scala) ed è composto da tre piani:

- piano terreno (T) (livello giardino) (sui documenti *Piano Seminterrato*)
- piano primo (1) (livello giardino) (sui documenti *Piano Terra*)
- piano secondo (2) (livello strada SP14) (sui documenti *Piano Primo*)

**Il fabbricato** originale aveva caratteristiche costruttive di tipo rurale, in parte ad uso abitazione (piani 1° e 2°), costruito prima del 01/09/1967 (da dichiarazione atto di compravendita n° 4660/1397 del 18/01/2002).

**Negli anni 2001-2005** sono stati presentati progetti per *opere di ristrutturazione edilizia, con contestuale incremento volumetrico percentuale e parziale cambio d'uso al P.T.*

**Il piano secondo** è stato ampliato di un metro ed è stato costruito un nuovo balcone a sbalzo, in sostituzione di quello preesistente non sporgente.

**La corte originale** aveva minore superficie (le due aree a nord e sud), in data 28/09/2005 ampliata verso est (ex particella 826 da frazionamento 08/06/94).

**Le fondamenta del fabbricato** sono sotto il livello stradale (circa 630 cm), il terreno si abbassa con andamento da nord verso sud.

**La parete ovest** è aderente per intero ad altra abitazione (civico 13), a nord si collocano due intercapedini e la strada SP14, le pareti est e sud sono esposte sul giardino di proprietà (il giardino confina con terreni proprietà di terzi).

**Nell'area circostante** ci sono in prevalenza abitazioni monofamiliari, pochi sono i locali commerciali (collocati in località Scoffera, circa 2,5 km).

**L'estratto di mappa** riporta fabbricato e corte (foglio 18, particella 28).

**Via Peromaggiolo** è strada asfaltata a due sensi di marcia, parte integrante della SP14 che conduce al Passo dello Scoffera verso nord, mentre verso sud conduce alla SS45, da una parte in direzione Genova, dall'altra Chiavari.

**Trasporto pubblico ATP** (Gruppo M - Val Bisagno Alta Val Trebbia): una fermata del bus si trova a pochi metri dall'immobile pignorato.

**Il Municipio** si colloca a circa 2,5 km, direzione sud-ovest.

**Il Comune Davagna** si colloca sul versante destro della Valle del Bisagno, si estende su circa 22 km<sup>2</sup>, altitudine superiore a 500 metri, 1890 abitanti, circa 27 km dal Centro di Genova (13 km dal confine di Genova, quartiere Prato); è un agglomerato di piccoli insediamenti (nuclei).

**Confina** a nord con Montoggio e Torriglia, a sud con Bargagli, ad ovest con Genova (unità urbanistica Prato) e ad est con Lumarzo.

**Gli ambiti territoriali:** Davagna Capoluogo, Rosso, Calvari e Moranego.

**Le località di Moranego:** Bregallo, Scoffera, Sella e Sottocolle.



## 1.2 Composizione e superfici

### Locali al piano terreno (livello giardino)

cucina e soggiorno open space (con ingresso secondario)

### Locali al piano primo (livello giardino)

due camere, un bagno e disimpegno (vano scala interna)

### Locali al piano secondo (livello strada SP14)

ingresso/disimpegno (vano scala interna), ripostiglio, bagno, camera

### Pertinenze esclusive

terrazzo a nord e balcone su intera facciata est (livello strada SP14)

giardino (piano terreno e 1°) (quasi tutto terreno ex particella 826)

copertura piana (non collegato all'abitazione)

### Superfici di riferimento

commerciale totale = 134,00 m<sup>2</sup>

(abitazione = 113,00 m<sup>2</sup> - terrazzo a livello = 6,30 m<sup>2</sup>)

(balcone lungo = 3,00 m<sup>2</sup> - giardino = 11,70 m<sup>2</sup>)

## 1.3 Confini dell'intera proprietà

Nord: Via Peromaggiolo (strada provinciale 14) (piano 2°)

intercapedini ai piani sottostanti (piano terreno e piano 1°)

Est: particella 825, foglio 18 del Catasto Terreni

Sud: particella 573, foglio 18 del Catasto Terreni

Ovest: abitazione con giardino (Via Peromaggiolo civico 13)  
(particella 27, foglio 18 del Catasto Terreni)

## 1.4 Dati catastali dell'immobile

**CATASTO FABBRICATI** (visura n° T263351 - data 30/06/2017)

Comune di **DAVAGNA** (Codice **D255**) - Provincia di **GENOVA**

**INTESTATI** (dal 18/01/2002)

nata a Genova il 15/11/1975 proprietà per 1/2

### DATI DERIVANTI DA

**ATTO PUBBLICO** del 18/01/2002 (compravendita)

trascrizione in atti dal 28/01/2002

repertorio n° 4660 - rogante Verganelli Alfieri Dorotea di Moconesi

**DATI IDENTIFICATIVI** (dal 26/10/2005)

Foglio **18** - Particella **28** - Subalterno **1**

**DATI DI CLASSAMENTO** (dal 09/11/2015)

Categoria **A/2** - Classe **2** - Consistenza **6 vani** - Rendita € **464,81**

Superficie catastale **Totale: 138 m<sup>2</sup>**

**Totale escluse aree scoperte: 118 m<sup>2</sup>**

### DATI DERIVANTI DA

**VARIAZIONE** del 09/11/2015

*inserimento in visura dei dati di superficie*

**VARIAZIONE** del 26/10/2005

protocollo n° GE0258835 in atti dal 26/10/2005

*ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni*

*ristrutturazione - variazione di toponomastica (n° 50872.1/2005)*



**INDIRIZZO** (dal 26/10/2005)

Via Peromaggiolo n° 14 - piano: S1-T-1 (già Via Roma n° 83 - piano: S-2)

**PRECEDENTI DATI IDENTIFICATIVI**Foglio **18** - Particella **28** - Subalterno (**senza subalterno**)**PRECEDENTI DATI DI CLASSAMENTO**Categoria **A/3** - Classe **2** - Consistenza **5,5 vani** - Rendita € **355,06****CORRISPONDENZA CON CATASTO TERRENI**

(visura n° T205715 - data 03/07/2017)

Foglio **18** - Particella **28** - Qualità **Ente Urbano**Superficie are 01 centiare 89 (189 m<sup>2</sup>)

nuova particella 28 generata con tipo mappale di modesta entità

Tabella di variazione del 28/09/2005 protocollo n° GE0221970

in atti dal 28/09/2005 (n° 221970.1/2005)

aumento di superficie sopprimendo preesistente particella 826 (129 m<sup>2</sup>)**PREESISTENTI DATI CATASTO TERRENI**

(visura n° T75237 - data 17/07/2017)

Foglio **18** - Particella **826** - Qualità **Seminativo Arborato** - Classe **1**Superficie are 01 centiare 29 (129 m<sup>2</sup>)Reddito Dominicale € **1,13** - Reddito Agrario € **0,77**

particella generata con frazionamento del 08/06/1994 (n° 620.1/1994)

nella variazione soppressa la particella 29 e generate particelle 825-826

**1.5 Componenti edilizi e strutturali**

<b>Componenti edilizi e costruttivi dell'abitazione</b>	
Altezza interna	h = 2,70
Pavimenti interni	parquet (P1 - P2) - piastrelle (PT) piastrelle di ceramica nei due bagni
Pareti interne e soffitti	intonaco alla genovese con tinta lavabile
Rivestimenti interni	piastrelle di ceramica nei due bagni e zona cucina zoccoli battiscopa di legno
Infissi interni	porte di legno (scorrevoli a scomparsa all'interno della parete)
Infissi esterni	finestre e portafinestre con telaio di legno e vetrocamera (due lastre di vetro con profili metallici in mezzo) persiane alla genovese di alluminio (con sbarra antiscasso) portoncino d'ingresso blindato (con lastra esterna di cristallo)
Zona cucina al piano terreno	cucina componibile con frigo - forno - piani di marmo bianco lavello con una vasca e piastra fornelli a gas (entrambi incassati) cappa filtrante ad angolo (marca Falmec - modello tipo Mimosa) (cappa con carbone attivo) - armadi e cassette di legno muretto divisorio verso soggiorno (alto 100 cm - lungo 140 cm)
Bagno al piano primo	w.c. con cassetta di scarico incassata - bidet manca il lavandino - rubinetti con miscelatore vasca ad angolo con doccetta a parete fissa
Bagno al piano secondo	w.c. con cassetta di scarico incassata - bidet lavandino sospeso - rubinetti con miscelatore box doccia con pareti scorrevoli e doccetta a parete regolabile
Scala interna	due rampe di legno prefabbricato (elementi modulari standard)
Stato conservazione	di abitazione disabitata da alcuni anni pareti e soffitti con ampie zone umide per condensa





<b>Caratteristiche parti esterne</b>	
Balcone lungo (piano secondo)	tipo sporgente - parapetto e corrimano di metallo pavimento con piastrelle di gres rosso ed alcune bianche
Terrazzo a livello (piano secondo)	pavimento con conci di pietra delimitato ad ovest da recinzione metallica verso civico 13 ad est parapetto e corrimano di metallo con accesso al giardino
Giardino (due livelli principali) (terreno e primo)	due rampe di scala di cemento (dal piano secondo al primo) una rampa di scala con conci di pietra (dal piano primo al terreno) pavimenti in terra battuta e conci di pietra (piano primo) pavimenti in terra battuta e mattonelle di cemento (piano terreno) perimetro est delimitato da muretto con conci di pietra a secco perimetro ovest delimitato da muretto di cemento muretti sormontati da recinzioni metalliche perimetro nord con muri di contenimento per scarpate (di cemento) perimetro sud con parapetto e corrimano di metallo
Intercapedini	al piano primo lunga 480 cm e larga 100 cm (con porta di metallo) al piano terreno lunga 480 cm e larga 20 cm
Tettoie	sopra le due porte d'ingresso (piano secondo e terreno) una terza parallela alla rampa di scala del piano primo (breve corridoio per accedere all'intercapedine)

<b>Impianti tecnologici</b>	
Impianti presenti	sanitario - acqua - luce - gas metano - campanello - fognatura rimossa caldaia per riscaldamento e produzione acqua calda rimossi tutti i caloriferi ed il camino la caldaia era collocata nell'intercapedine (al piano primo) il camino era collocato al piano terreno (angolo sud-est) per impianto elettrico dichiarazione di conformità (10/04/2005) (centrale elettrica nell'ingresso al piano secondo) per impianto termico dichiarazione di conformità (30/09/2005)

<b>Caratteristiche strutturali del fabbricato</b>	
Strutture portanti	murature di mattoni e cemento
Copertura	copertura piana non collegata all'abitazione parapetto con muratura di mattoni e cemento canale di gronda e pluviale di rame (questa su facciata sud)
Facciate	intonaco alla genovese e tinteggiatura colore ocra

## 2.0 STATO DI POSSESSO

**L'immobile pignorato è disabitato**, contiene alcuni arredi rimovibili ed è in stato di abbandono da alcuni anni: tutti i caloriferi, la caldaia autonoma ed il camino sono stati rimossi; manca il lavandino nel bagno sito al piano primo; nell'intercapedine e nel giardino sono presenti alcune merci rimovibili.

**Ai fini della perizia di stima l'immobile pignorato si considera libero.**

Il 21/07/2017 l'Esperto ha eseguito la ricognizione dell'intero immobile, con la presenza dei due debitori eseguiti: accertato le caratteristiche costruttive e tecnologiche, raccolto le tipologie e le dimensioni di tutti i serramenti esterni, preso le misure dei locali e delle altezze interne.

I due debitori eseguiti non sono residenti nel Comune di Davagna, ma sono residenti nel Comune di Genova, precisamente la debitrice dal 29/11/2012, il debitore dal 03/10/2012.



### **3.0 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

#### **3.1 Conformità grafica della planimetria catastale**

La planimetria allegata a denuncia di variazione protocollo n° GE0258835 del 26/10/2005, con causali *ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione - variazione di toponomastica*, è **conforme** a quanto accertato con sopralluogo dell'Esperto in data 21/07/2017.

#### **3.2 Conformità dei dati catastali**

I dati del Catasto Fabbricati corrispondono ai registri immobiliari.

### **4.0 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA**

#### **4.1 Documenti particolari disponibili**

##### **1) Pratica Edilizia n° 90/2001**

**Determinazione n° 2 del 25/02/2002** (pratica n° 560)

autorizzazione della Comunità Montana dell'Alta Valle Scrivia per movimento di terreno in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico

**Autorizzazione ai fini ambientali n° 1/03** (prot. n° 1646 - 18/03/2003)

**Concessione Edilizia n° 14** del 01/08/2003

##### **2) Pratica Edilizia n° 05/2004**

**Variante in corso d'opera** (prot. n° 208 - 13/01/2004)

**Verbale Commissione n° 01/2004** (28/05/2004)

*la Commissione Edilizia Integrata esprimeva parere favorevole con prescrizione relative al proposto poggiolo con obbligo di reperire il consenso del confinante o, in difetto, revisionare il progetto rimuovendo / non realizzando il manufatto stesso*

**D.I.A.** (prot. n° 7121 - 01/12/2004) presentata nelle more dell'integrazione progettuale richiesta con inizio lavori il 02/01/2005

##### **3) Richiesta rilascio del certificato di agibilità** (prot. n° 7320 - 29/10/2005)

(dichiarazione di ultimazione lavori)

(dichiarazioni di conformità impianti elettrico e termo idraulico)

(attestazione avvenuto accatastamento e relativo certificato catastale)

##### **4) Richiesta di precisazioni ed integrazioni da parte del Comune di**

**Davagna in merito alla richiesta di agibilità** (prot. n° 7904 - 21/11/2005)

non ancora rilasciabile stante il procedimento amministrativo già avviato dal Comune di Davagna (prot. n° 7002 - 18/10/2005)

##### **5) Raccomandata - Comunicazione avvio procedimento amministrativo**

ex L. n° 241/90 (prot. n° 7002 - 18/10/05) avviato dall'Ufficio Tecnico Comunale per la *differenza realizzativa del sistema di smaltimento dei reflui civili rispetto a quanto autorizzato e rappresentato nella tavola progettuale resa in data 14.12.2001 prot. n° 6802*

##### **6) Raccomandata - Invito della P.A. a concludere il procedimento**

(prot. n° 8875 - 22/12/2007)

riepilogo delle procedure progettuali con invito, per i proprietari ed il tecnico incaricato, *a stabilire con la scrivente P.A. un programma anche a "tappe", per la conclusione del procedimento.*



#### 4.2 Giudizio di conformità edilizia

Le procedure edilizie sopra elencate, relative alle *opere di ristrutturazione edilizia, con contestuale incremento volumetrico percentuale e parziale cambio d'uso al P.T.*, risultano concluse con la dichiarazione di Fine Lavori e relativo Collaudo da parte del progettista, mentre invece non è ancora stato definito il procedimento relativo all'ottenimento dell'agibilità, in quanto non risulta che sia stato ancora ottemperato alle richieste da parte del Comune, per risolvere la difformità realizzativa del sistema di smaltimento dei reflui civili (come da procedimento ancora aperto - prot. n° 7002 del 18/10/05) che pare ad oggi essere l'unico elemento ostativo alla sua definizione.

Come risulta anche dall'ultima lettera del Comune (punto 7 del precedente capitolo 4.1), la P.A. alla data del 22/12/2007 dava ancora disponibilità per trovare una corretta definizione al procedimento e di conseguenza chiudere la procedura di agibilità.

Per quel che concerne la corrispondenza dei luoghi lo scrivente ha constatato una sostanziale conformità agli elaborati grafici depositati in Comune, fatto salvo che nel dimensionamento dell'intercapedine al piano terra.

Detta difformità potrà essere regolarizzata con la presentazione di pratica S.C.I.A. (segnalazione certificata d'inizio attività) ad intervento già ultimato con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00.

Per chiudere positivamente il procedimento di cui sopra prot. n° 7002 del 18/10/05 ed ottenere l'agibilità, occorrerà realizzare un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, come richiesto ed indicato dall'A.T.O. (prot. n° 6830 del 14/08/2006).



#### 5.0 PRESTAZIONE ENERGETICA

##### 5.1 Attestato di prestazione energetica - note specifiche

**Codice identificativo** 07201732960

rilasciato il 22/08/2017 - valido fino al 22/08/2027

**Indice di prestazione energetica globale del fabbricato** (EP<sub>gl, nren</sub>)

Valore attuale 246,49 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G

Valore se nuovo 44,19 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe B

**Prestazione energetica invernale del fabbricato** bassa

**Prestazione energetica estiva del fabbricato** bassa

**Emissioni di CO<sub>2</sub>** 27,53 kg/m<sup>2</sup> anno

**Intervento raccomandato** (per il risparmio energetico)

*isolamento involucro opaco* (non comporta una ristrutturazione importante)

tempo di ritorno dell'investimento 3 anni

classe energetica raggiungibile con l'intervento F (109,84 kWh/m<sup>2</sup> anno)

**Si omettono gli altri dati di dettaglio del fabbricato e degli impianti.**

**Si evidenzia che i dati di dettaglio degli impianti sono simulati, in quanto assente la caldaia per riscaldare i locali e produrre l'acqua calda.**

**L'installazione della caldaia ed ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare comporta la decadenza del suddetto attestato.**



## 6.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

P.U.C. (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - **Norme di conformità**

*Zone omogenee -omissis-*

**Art 9 - NUCLEI ZONE SATURE (N)**

### **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA**

*Aree parzialmente o totalmente edificate, sature, con assetto insediativo sostanzialmente consolidato, caratterizzate da un tessuto prevalentemente rurale, oppure storico ma con valore di criticità alto.*

#### **1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO**

- *MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita*
  - *RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito*
  - *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita se subordinata ad adeguata sistemazione delle superfetazioni qualora esistenti;*
  - *NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito, fatto salvo per i "nuclei a residua edificazione"*
  - *SOSTITUZIONE EDILIZIA intervento sempre consentito solo nel rispetto degli evincibili caratteri tipologici della preesistenza*
  - *INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti per adeguamento igienico-sanitario, nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio.*
- Hmax mt. 8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10*

#### **IBIS. NUCLEI A RESIDUA EDIFICAZIONE**

*Nuclei non saturi che nel complesso presentano aree accessibili con una residua edificazione, sono:*

##### **Dercogna / Noceto / Meco / Scoffera**

*è consentita la realizzazione di nuove costruzioni su terreni liberi da asservimenti che abbiano un lotto minimo di mq 850, composto anche da più mappali, purchè contigui tra loro. Dovranno essere rispettate le tipologie edilizie di cui alla scheda tipologica relativa.*

- *Dercogna, Meco, Noceto: indice di utilizzazione insediativa = 0,25 mq/mq*
- *Scoffera: indice di utilizzazione insediativa = 0,15 mq/mq*
- *h max nuove edificazioni = mt. 8,50 / Dc mt. 5 / D = mt. 10*
- *La superficie coperta di ogni nuovo edificio non potrà essere superiore a mq 150*
- *Gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire previa stipula di convenzione con il Comune, che contenga la realizzazione di opere pubbliche atte a migliorare i servizi e le infrastrutture del Nucleo stesso.*

#### **2. DESTINAZIONI D'USO**

*Gruppi di Funzioni*

*Agro-silvo-pastorali*

*Distribuzione*

*Economiche-produttive*

*Turistiche*

*Servizi territoriali*

*Urbane (insediative)*

*Attività agricole generiche senza insediamento*

*Esercizi commerciali di vicinato  
(ex lege DCR 29/99 e s.m.i.)*

*Artigianato di produzione e/o servizi*

*Residenze turistiche-alberghiere*

*Strutture culturali - ludiche - ricreative*

*Servizi dell'Amministrazione comunale*

*Assistenza sanitaria*

*Residenza*



1. Le destinazioni d'uso di cui sopra sono concesse purché non rumorose, e in genere a tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
2. Qualora vengano insediati differenti usi da quello residenziale l'intervento potrà essere attuato con permesso di costruire diretto, ma devono essere individuate le aree interessate, gli interventi previsti per lo svolgimento dell'attività e le opere di urbanizzazione primaria laddove richiesto dalla normativa vigente.
3. Tutti gli interventi consentiti devono essere attuati nel rispetto delle Norme Paesistiche, articolo 5 - lettera B), articolo 7 ed articolo 8 comma 2 solo per le nuove costruzioni, laddove consentite.
4. Sono consentite nei locali commerciali l'esercizio congiunto di altre attività di servizio per la collettività.

### **3. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. In queste zone è sempre proibita la realizzazione di nuovi edifici, fatto salvo quanto riportato al comma 1;
2. In queste zone è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, nelle aree private sia a raso che interrati;
3. È consentita la realizzazione di un manufatto ad uso diverso dal residenziale, di pertinenza (non in aderenza e non accorpato), di volume inferiore a mc 50, senza che questo costituisca volume; per tali manufatti dovrà essere curata la scelta dei materiali da costruzione che consentano un perfetto inserimento nel contesto insediativo. Le distanze dovranno essere quelle previste dal C.C. per i manufatti non residenziali.
4. Nel caso di sopraelevazione verticale di edifici esistenti, le distanze dovranno essere nei limiti previsti dal C.C.;
5. Gli ampliamenti orizzontali di fabbricati esistenti sono consentiti anche al fine di eliminazione delle superfetazioni esistenti e comunque dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

### **4. MARGINI DI FLESSIBILITA'**

1. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità l'utilizzo di maggior incremento volumetrico sino al 10% del volume concesso per motivi igienici o funzionali, solo se atto al conseguimento di migliori livelli di accessibilità e fruibilità in tema abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici (ex lege D.M. 236/1989).
2. ai sensi della L.U.R. 36/97 art. 27 costituisce flessibilità la possibilità di utilizzare una quota di maggior incremento volumetrico, pari al 5% del volume originario, quando sia certificato che vengano utilizzate tecnologie appropriate bioclimatiche o energetico-efficienti, anche con il recupero dei materiali di demolizione "in situ" oppure utilizzando prodotti eco-compatibili certificati.

**P.U.C. (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - Norme paesistiche**

### **Titolo III - NORME GENERALI - AMBITI INSEDIATI-**

#### **Art. 5 - Definizione delle zone omogenee -**

*Tutto il territorio Comunale è stato suddiviso in zone omogenee, indicate nella cartografia paesistica e così denominate: -omissis-*



B) *Tessuto rurale*: tessuto strettamente connesso con il tipo edilizio di dimora contadina che nel corso del tempo si è trasformata ed evoluta assumendo un ruolo non solo "agricolo" ma anche storico. Nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali "nuclei N". -omissis-

#### **Art. 7 - Tessuto rurale -**

1. Per gli insediamenti di Meco, Dercogna, Noceto e Scoffera dove sono consentite le nuove costruzioni, le finiture degli edifici devono rispettare le indicazioni di cui al comma 2 seguente

##### **1.1. Aggregazione delle nuove costruzioni e ristrutturazione edilizia:**

- devono essere rispettate le indicazioni di cui agli schemi tipologici di seguito allegati, "aggregazione dei modelli";

2. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti devono seguire le indicazioni di cui ai seguenti punti:

##### **2.1. Interventi sugli edifici esistenti:**

- le murature esistenti esterne, se in pietra faccia a vista o ad intonaco rustico, devono essere conservate, se possibile, ed opportunamente trattate. Nel caso in cui siano state originariamente intonacate, ma attualmente, essendo fortemente deteriorate, risultano in pietra faccia a vista, è consentito il ripristino della situazione originaria mediante intonacatura;
- la tinteggiatura deve rispettare i colori tradizionali utilizzando materiali e tecniche adatti alla natura e consistenza del sottostante intonaco, non sono consentite tinte plastiche al quarzo e ogni altra pittura a base sintetica. Si deve riprendere, dove già esistente, l'eventuale disegno della facciata;
- è consentito riaprire bucare un tempo presenti di cui risultino tracce nella muratura, nonché aprirne di nuove sui prospetti ciechi che abbiano dimensioni e fattezze analoghe a quelle già esistenti nell'edificio;
- le coperture devono essere a falde, con rivestimento in coppi o marsigliesi, gli sporti di gronda devono essere ridotti. Sono vietate le coperture che conferiscono all'edificio un aspetto di precarietà (lamiera, ondolux);
- gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale;
- le inferriate in genere dovranno essere in tondino di ferro verniciato scuro, mentre le ringhiere dei balconi dovranno comunque avere forma semplice e non essere sporgenti rispetto al filo del balcone stesso;
- è ammessa la realizzazione di nuovi balconi solo se compatibili con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio nel contesto in cui si trova.

##### **2.2. Incrementi volumetrici:**

- sono sempre vietati i corpi appesi;
- sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche diverse da quelle dell'edificio stesso (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura muri esterni, tipologia infissi, .....);
- sono consentiti aumenti volumetrici orizzontali solo se esistono già corpi di fabbrica aggiunti all'edificio su cui si interviene, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio; il progetto dovrà illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e dovrà dimostrare che l'ampliamento volumetrico non modifica la tipologia originaria;



P.U.C. (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - Norme geologiche  
**0.8) DEFINIZIONI DELLE NORMATIVE E TIPOLOGIE  
DI INTERVENTO CON LORO FATTIBILITA'  
E APPLICAZIONE NELLE ZONE DI INTERVENTO**  
(con riferimento alle carte della pericolosità  
e criticità geomorfologia e sismica)

-omissis-

**ART. 4 - ZONE "D" Aree con criticità di livello elevato sia puntuale che  
diffuso RISCHIO MOLTO ALTO**

**Definizione:**

Queste zone rappresentano aree a RISCHIO MOLTO ALTO, dove i fenomeni di instabilità sono evidenti in tutte le loro manifestazioni geomorfologiche, geologiche ed idrogeologiche. Le aree interessate sono quelle che racchiudono frane attive e/o quiescenti, in cui sono presenti evidenti indicatori geomorfologici di riattivazione del fenomeno franoso.

**Aspetti geolitologici:**

I versanti possono presentarsi sia in roccia che in coltre con tipiche fenomenologie di erosione diffusa, arretramenti morfologici, erosione incanalata, ecc.. Inoltre sono state inserite in queste aree i riporti antropici e le aree di deposito alluvionale.

**Normativa di attuazione:**

In queste zone NON E' AMMESSO NESSUN TIPO DI INSEDIAMENTO E INTERVENTO SE NON MIGLIORATIVO DELLA SITUAZIONE ATTUALE QUALI OPERE DI SISTEMAZIONI IDROGEOLOGICHE CHE ADOTTINO E OTTEMPERINO AD ADEGUATE PROGETTAZIONI CON RIFERIMENTO AL NUOVO DM 14/01/2008 'NORME TECNICHE COSTRUTTIVE' E AL DM 11.3.88 E ALLA DISCIPLINA SISMICA LEGISLATIVA (14.09.05 'Norme tecniche per le costruzioni' ed Ord. Pres. Cons. Min. n° 3274/03 e s.m.i. 'Norme Sismiche' e della DGRL 03/03/2006).

**ART. 5 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

-omissis-

NELLA ZONA "D" l'edificazione è solo consentita al di fuori della zone VNI-MA-A, coerentemente con l'edificazione consentita dalle tavole di zonizzazione paesistica e urbanistica, per tali aree la progettazione deve essere confortata da adeguate e esplicitate progettazioni atte al risanamento idrogeologico o similare, (§) (\*\*\*\*)

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE in riferimento al DM 11.3.88 e Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14/01/2008.

(\*\*\*\*) Redazione di relazione geologica e geotecnica con verifica di stabilità dei versanti e prove geotecniche specifiche

Si ricorda che in tutte le redazioni geologiche/geotecniche, dovranno essere riportati anche i parametri riferiti alla normativa sismica di riferimento O.P.C.M. n° 3274/03 e DM 14/09/05, nonché esplicita applicazione delle NCT come da D.M. 14.01.2008.



**PARTE 2ª - FORMALITÀ ONERI E PROVENIENZE**  
**1.0 DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.**

Parte procedente *agisce in via esecutiva per un credito complessivo di euro 175.533,33, oltre interessi e spese di procedura, meglio precisato in atto di precetto 28/11/2016. All'U.I. 1.1 sono annessi corte e terreno già censito al mapp. 826 del fg. 18 del C.T. del Comune di Davagna, successivamente soppresso e inglobato come ente urbano al mapp. 28 (estratto da nota di trascrizione del 03/03/2017 reg. gen. n° 6698, reg. part. n° 4502).*

Per parte procedente è stata depositata certificazione notarile, in sostituzione del certificato ipo-catastale, sottoscritta il 03/05/2017 (**deposito 11/05/2017**).

**In data 12/05/2017** parte procedente ha depositato atto di rinuncia parziale, *limitatamente ed esclusivamente all'immobile in Genova Via Vecchia 32/6, censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla Sez. STA - Fg. 32 - mapp. 196 - sub. 8 - z.c. 5 - categ. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - R.C. E. 610, pertanto detto immobile non sarà trattato nella presente perizia dell'Esperto.*

**In data 23/05/2017** è stato depositato il seguente provvedimento del G.E.:

**dichiara**

*estinto il processo esecutivo R.E. n. 176/2017 **limitatamente** all'immobile in Genova Via Vecchia 32/6 con pignoramento di cui alla nota di trascrizione in atti cui riferirsi ai fini dei confini e dati catastali ed*

**ordina**

*al Conservatore dei Registri immobiliari di Genova di procedere, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità, alla cancellazione della trascrizione del pignoramento de quo trascritto in data 03/03/2017 al Reg. Gen. N. 6698 - Reg. Part. N. 4502 a favore di*

*..... contro .....*  
*nata il 15/11/1975 a Genova e .....*  
*a Genova **limitatamente** all'immobile in Genova Via Vecchia 32/6 censito all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova alla Sez. STA - Fg. 32 - mapp. 196 - sub. 8 e*

**dispone**

*la prosecuzione della procedura relativamente all'altro immobile pignorato in Comune di Davagna (GE) Via Peromaggiolo civ. n. 14, come da separato decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.e. e nomina dell'esperto per la stima dell'immobile.*

**2.0 FORMALITÀ VINCOLI ONERI (a carico dell'acquirente)**

**2.1 Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli**

Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione.

Su richiesta dell'Esperto l'avvocato di parte debitrice ha segnalato divorzio congiunto in corso, ruolo generale n° 5875/2017 (iscrizione 12/05/17).

**2.2 Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura**

Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione.

L'Esperto ha accertato che presso l'*Ufficio Tecnico* del Comune di Davagna i suddetti atti non sono presenti nelle pratiche edilizie n° 90/01 e n° 05/04.



## 2.3 Convenzione matrimoniale

La certificazione notarile riporta *regime di comunione legale*.

## 2.4 Vincoli urbanistici o di altra natura

Non risultano i seguenti vincoli (dati accertati dall'Esperto):

- 1) Vincolo archeologico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 2) Vincolo artistico o storico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10)
- 3) Vincolo paesaggistico (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136)
- 4) Aree tutelate per legge (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)

Risulta il seguente vincolo (dato accertato dall'Esperto):

- 5) Vincolo idrogeologico (Piano di Bacino - Torrente Bisagno)  
(fonte per i vincoli da 1 a 4: portale liguriavincoli.it)  
(fonte per il vincolo 5: portale pianidibacino.ambienteinliguria.it)

## 3.0 FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dalla certificazione notarile.

### 3.1 Iscrizione del 24/12/2005 n° 74489/16428 (ipoteca volontaria)

**A FAVORE**

..... con sede in Roma

domicilio ipotecario in Genova, Largo Eros Lanfranconi n° 2

**CONTRO** i due debitori eseguiti - gravante su due immobili

**Iscrizione** derivante da concessione a garanzia di mutuo

atto del 21/12/2005 n° 8554/3484 - Notaio Giorgio Cappetti di Genova

capitale € 195.000,00 - ipoteca € 390.000,00

**ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE**

ai sensi art. 8 comma 2 D.L. 7/2007 in data 14/12/2009 ai nn° 40222/4698

### 3.2 Trascrizione del 03/03/2017 n° 6698/4502 (atto giudiziario)

**A FAVORE**

**CONTRO** i due debitori eseguiti - gravante sui due immobili pignorati

**Trascrizione** verbale di pignoramento n° 2 immobili

## 4.0 ALTRI TIPI DI ONERI

### 4.1 Oneri per regolarizzazione catastale

Non ci sono oneri in quanto planimetria conforme allo stato dei luoghi.

### 4.2 Oneri per regolarizzazione edilizia

**Oneri stimati:** € 2.600,00

di cui in particolare € 1.500,00 per le prestazioni di un libero professionista,

€ 100,00 di versamento per la pratica edilizia, € 1.000,00 per la sanzione.

### 4.3 Oneri per definizione agibilità

**Oneri stimati:** circa € 10.000,00

costo intervento per la realizzazione dell'allaccio fognario e la definizione della pratica di agibilità

## 5.0 ATTI DI PROVENIENZA

I dati nei successivi paragrafi sono stati estratti dalla certificazione notarile.



### 5.1 Atto di provenienza del 2002

**COMPRAVENDITA** del 18/01/2002 - repertorio n° 4660

Notaio Dorotea Verganelli Alfieri di Moconesi

trascritto a Genova il 25/01/2002 - registri nn° 2687/1997

**A FAVORE** dei due debitori esecutati

**CONTRO** ...

### 5.2 Atto di provenienza del 2000

**SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** del 14/02/2000

in morte di ...

testamento olografo pubblicato dal Notaio Dorotea Verganelli Alfieri del

20/04/2000 rep. n° 3088 registrato a Chiavari il 05/05/2000 al n° 931 - S. 1

dichiarazione di successione registrata a Genova il 15/05/2000 n° 1/7031

trascritto a Genova con nota del 24/03/2004 ai numeri 12016/6865

accettazione tacita dell'eredità trascritta a Genova

con nota del 25/01/2002 ai numeri 2688/1008

**A FAVORE** ...

GREISON Francesco divenne proprietario con titolo anteriore al ventennio.

## PARTE 3ª - STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### 1.1 Calcolo del valore di mercato

Abitazione (fabbricato di tre piani) in Davagna (GE) Via Peromaggiolo 14

Tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di

stima, della relativa ubicazione, delle risultanze delle indagini di mercato, lo

scrivente ritiene opportuno applicare il valore di €/m<sup>2</sup> 800,00

Totale superficie commerciale: 134,00 m<sup>2</sup>

Valore a metro quadrato: € 800,00

Valore di mercato: € 107.200,00 (134,00 x 800,00)

### Adeguamenti e correzioni in detrazione al valore di mercato

€ 2.600,00 oneri per regolarizzazione edilizia

€ 10.000,00 oneri per definizione agibilità

€ 12.600,00 detrazioni complessive

**In ragione degli adeguamenti e delle correzioni** i valori sono i seguenti:

€ 94.600,00 nuovo valore complessivo

€ 706,00 nuovo valore a metro quadrato (approssimato)

Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.

### 1.2 Sviluppo superfici di riferimento

La seguente tabella riporta le superfici di riferimento per la stima

	superficie reale	coefficiente di ponderazione	superficie commerciale
piano terreno	34,80 *	100%	34,80
piano primo	45,00 **	100%	45,00
piano secondo	33,20 **	100%	33,20
terrazzo	18,00	35%	6,30
balcone	10,00	30%	3,00
giardino	117,00	10%	11,70

\* compreso scala (1,00 x 3,40) - \*\* escluso scala (1,00 x 3,40)

113,00 m<sup>2</sup> (abitazione) + 21,00 m<sup>2</sup> (pertinenze ad uso esclusivo)



### 1.3 Quotazioni immobiliari OMI

**Risultato interrogazione:** Anno 2017 - semestre 2

**Provincia:** Genova - **Comune:** Davagna

**Fascia/zona:** Centrale / Fascia centrale di Davagna

**Codice zona:** B1 - **Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Tipologia (di riferimento):** Abitazioni civili

**Stato conservativo:** Normale

**Valore Mercato (€/mq):** 850 - 1.250 (Min - Max)

**Superficie (L/N):** L (lorda)

**Valore Locazione (€/mq x mese):** 2,9 - 4,1 (Min - Max)

**Superficie (L/N):** L (lorda)

*I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:*

- *non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.*
- *sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.*

*L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo*

### 1.4 Quotazioni immobiliari FIAIP

Osservatorio Immobiliare Regione Liguria 2017 - Prezzi abitazioni 2016

Quartiere	Ristrutturato / Nuovo		In buono stato		Da ristrutturare	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Frazioni	€ 850	€ 1.150	€ 650	€ 850	€ 400	€ 550

Previsione Mercato 2017: -4,0%

### 1.5 Criterio e procedimento di stima

**Criterio di stima:** *valore di mercato che rappresenta il più probabile prezzo a una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore e il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni.*

**Procedimento di stima:** *monoparametrico che si basa sull'impiego di unico parametro di confronto tecnico o economico, preso come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.*

**Parametro di confronto:** *superficie commerciale, misura fittizia, articolata in superfici principali e secondarie.*

**Criterio di misurazione della superficie:** *superficie esterna lorda, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento, compresi muri interni e perimetrali (max 50 cm), sino alla mezzera di quelli con altre proprietà (max 25 cm).*



### **1.6 Fonti principali per il valore di mercato**

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ex Agenzia del Territorio  
Perizie giudiziarie pubblicate sul sito <http://www.astegiudiziarie.it/>  
Osservatorio e valori Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali  
nonché l'acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare e presso le agenzie di mediazione

### **1.7 Fonti principali dei criteri di misurazione delle superfici**

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (4<sup>a</sup> edizione Tecnoborsa)

(in particolare *Sistema Italiano di Misurazione - SIM*)

**Manuale del Consiglio Nazionale Geometri**

*Linee Guida per la Misurazione degli Immobili*

**Norma UNI 10750:2005 - Agenzie Immobiliari - Requisiti del Servizio**

(si specificano anche i criteri di computo della superficie commerciale)

(abolita dalla Norma UNI EN 15733:2011)

**D.P.R. 23.03.1998 n° 138** Allegato C

norme tecniche per la determinazione della superficie catastale

*delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*

### **1.8 Fonti principali per le definizioni e metodologie di valutazione**

**Regolamento (UE) n° 575/2013** (26/06/2013)

**Norma UNI 11612:2015**

*Stima del valore di mercato degli immobili*

**Codice delle Valutazioni Immobiliari** (4<sup>a</sup> edizione Tecnoborsa)

**Manuale operativo delle stime immobiliari** (Agenzia delle Entrate)

**Associazione Bancaria Italiana** (con altri Enti ed Associazioni)

*Linee guida per la valutazione degli immobili*

*in garanzia delle esposizioni creditizie (14/12/2015)*

**Provvedimento Banca d'Italia del 19/01/2015**

*come modificato con Provvedimento del 23/12/2016*

*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio,*

*Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 Beni immobili*

Con Osservanza  
Genova lì, 26/04/2018

l'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017
Promossa da	
Debitori eseguiti	BARBERIS Laura - CORCI Stefano (Avv. COSTANTINELLA Lorenza)
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
<b>LOTTO 1 (UNO)</b> pignorata due quote 50% piena proprietà regime comunione beni	<b>ABITAZIONE (FABBRICATO DI TRE PIANI)</b> con annessi terrazzo a livello (uso posto auto), balcone lungo (balconata), giardino su due livelli e copertura piana (non collegata all'abitazione) (parte del giardino già terreno particella 826 del Catasto Terreni) VIA PEROMAGGIOLO 14 UNI (già VIA ROMA 83 su visura catastale) FRAZIONE MORANEGO - LOCALITÀ PEROMAGGIOLO - 16022 DAVAGNA
Composizione piano terreno piano primo piano secondo (su strada)	cucina e soggiorno open space (con ingresso secondario) due camere, un bagno e disimpegno (vano scala interna) ingresso/disimpegno (vano scala interna), ripostiglio, bagno, camera
Pertinenze esclusive	terrazzo a nord (su strada) e balcone lungo (su intera facciata est) giardino (piano terreno e primo) (quasi tutto terreno ex particella 826)
Superfici di riferimento	commerciale 134,00 m <sup>2</sup> (di cui pertinenze 21,00 m <sup>2</sup> ) abitazione = 113,00 m <sup>2</sup> - terrazzo a livello = 6,30 m <sup>2</sup> balcone lungo = 3,00 m <sup>2</sup> - giardino = 11,70 m <sup>2</sup>
Confini intera proprietà	Nord: Via Peromaggiolo (strada provinciale 14) (piano 2°) intercapedini ai piani sottostanti (piano terreno e piano 1°) Est: particella 825, foglio 18 del Catasto Terreni Sud: particella 573, foglio 18 del Catasto Terreni Ovest: abitazione con giardino (Via Peromaggiolo civico 13) (particella 27, foglio 18 del Catasto Terreni)
Dati Catasto Fabbricati	<b>Comune di Davagna</b> D255 - Provincia di Genova
visura in data 30/06/2017	<b>INTESTATI</b> (dal 18/01/2002)
si omettono gli intestati precedenti	<b>DATI DERIVANTI DA</b> <b>ATTO PUBBLICO</b> del 18/01/2002 (compravendita) trascrizione in atti dal 28/01/2002 repertorio n° 4660 - rogante Verganelli Alfieri Dorotea di Moconesi <b>DATI IDENTIFICATIVI</b> (dal 26/10/2005) Foglio 18 - Particella 28 - Subalterno 1 <b>DATI DI CLASSAMENTO</b> (dal 09/11/2015) Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 6 vani - Rendita € 464,81 Superficie catastale Totale: 138 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 118 m <sup>2</sup> <b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 09/11/2015 <i>inserimento in visura dei dati di superficie</i> VARIAZIONE del 26/10/2005 prot. n° GE0258835 in atti dal 26/10/2005 <i>ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni</i> <i>ristrutturazione - variazione di toponomastica (n° 50872.1/2005)</i> <b>INDIRIZZO</b> (dal 26/10/2005) Via Peromaggiolo n° 14 - piano S1-T-1 (già Via Roma 83 - piano S-2) <b>PRECEDENTI DATI IDENTIFICATIVI</b> Foglio 18 - Particella 28 - Subalterno (senza subalterno) <b>PRECEDENTI DATI DI CLASSAMENTO</b> Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 5,5 vani - Rendita € 355,06
altri dati su particella 826 riportati nella perizia	<b>CORRISPONDENZA CON CATASTO TERRENI</b> Foglio 18 - Particella 28 - Qualità Ente Urbano - Superficie 189 m <sup>2</sup> tipo mappale di modesta entità - variazione 28/09/2005 n° GE0221970 aumento superficie sopprimendo preesistente particella 826 (129 m <sup>2</sup> )



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017
Promossa da	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (A. MARFELTA L. N. ...)
Debitori eseguiti	BRUNELLO Laura + CORCI Stefano (VIV. CORCI/BRUNELLO/Corciana)
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Stato di possesso	Immobile disabitato in stato di abbandono: <b>si considera libero</b> Alcuni arredi rimovibili - Alcune merci rimovibili (intercapedine e giardino) I due debitori eseguiti sono residenti nel Comune di Genova
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	<b>Domande giudiziali od altre trascrizioni pregiudizievoli</b> Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione
Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 03/05/2017	Su richiesta dell'Esperto l'avvocato di parte debitrice ha segnalato divorzio congiunto in corso, ruolo generale n° 5875/2017 (iscrizione 12/05/17)
Dati accertati dall'Esperto	<b>Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura</b> Non risultano specifiche segnalazioni nella certificazione L'Esperto ha accertato l'assenza degli atti nelle pratiche edilizie  <b>Convenzione matrimoniale</b> La certificazione riporta <i>regime di comunione legale</i>  <b>Vincoli urbanistici o di altra natura - non risultano</b> <b>1) archeologico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) <b>2) artistico o storico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 10) <b>3) paesaggistico</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 136) <b>4) aree tutelate</b> (D.Leg.vo 22/01/2004 n° 42 - art. 142)  <b>Vincoli urbanistici o di altra natura - risulta</b> <b>5) idrogeologico</b> (Piano di Bacino - Torrente Bisagno)
Formalità non opponibili all'acquirente o che saranno cancellate a cura e spese della procedura	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscrizione del 24/12/2005 - Genova registro generale n° 74489 - registro particolare n° 16428 a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - 00651990582 - Roma derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 21/12/2005 n° 8554/3484 - Notaio Giorgio Cappetti di Genova capitale € 195.000,00 - ipoteca € 390.000,00
Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 03/05/2017	<b>ANNOTAZIONE DI SURROGAZIONE</b> ai sensi art. 8 comma 2 D.L. 7/2007 data 14/12/2009 nn° 40222/4698  <b>ATTO GIUDIZIARIO</b> trascrizione del 03/03/2017 - Genova registro generale n° 6698 - registro particolare n° 4502 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - 00884060526 - Siena trascrizione verbale di pignoramento n° 2 immobili
Altri atti successivi Rinuncia parziale LOTTO 2 (DUE)	<b>atti depositati in cancelleria dopo la certificazione notarile</b> il 12/05/2017 parte procedente ha depositato atto di rinuncia parziale <i>limitatamente ed esclusivamente all'immobile in Genova Via Vecchia 32/6, censito ... alla Sez. STA - Fg. 32 - mapp. 196 - sub. 8 z.c. 5 - categ. A/3 - cl. 5 - vani 5,5 - R.C. E. 610</i>
Ordinanza del Giudice	il 23/05/2017 depositato provvedimento con il quale il Giudice <b>dichiara estinto il processo esecutivo R.E. n. 176/2017</b> <i>limitatamente all'immobile in Genova Via Vecchia 32/6 ...</i> <b>ordina al Conservatore dei Registri immobiliari di Genova</b> <i>di procedere, con esonero da ogni e qualsiasi responsabilità,</i> <i>alla cancellazione della trascrizione del pignoramento de quo</i> <i>trascritto in data 03/03/2017 al Reg.Gen.N. 6698 - Reg.Part.N. 4502</i>
Oneri per regolarizzazione catastale	Non ci sono oneri Planimetria conforme allo stato dei luoghi
Oneri per regolarizzazione edilizia	Oneri stimati € 2.600,00 (di cui € 1.500 per prestazioni professionista + € 100 di versamento per la pratica edilizia + € 1.000 per la sanzione)
Oneri per definizione agibilità	Oneri stimati € 10.000,00 (costo intervento per la realizzazione dell'allaccio fognario e la definizione della pratica di agibilità)
Oneri condominiali	Non ci sono oneri in quanto unica unità immobiliare autonoma



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	Geom. LESINA MARCO
Atto di provenienza 2002	<b>COMPRAVENDITA</b> del 18/01/2002 - repertorio n° 4660 Notaio Dorotea Verganelli Alfieri di Moconesi trascrizione del 25/01/2002 - registri nn° 2687/1997 a favore dei due debitori eseguiti contro DI GANGI Maria Rosa - nata a Davagna il 15/11/1942
Atto di provenienza 2000	<b>SUCCESSIONE TESTAMENTARIA</b> del 14/02/2000 in morte di GREISON Francesco - nato a Davagna il 07/12/1912
Dati estratti da certificazione notarile sottoscritta il 03/05/2017	testamento olografo pubblicato dal Notaio Dorotea Verganelli Alfieri del 20/04/2000 rep. n° 3088 registrato a Chiavari 05/05/2000 n° 931 - S. 1 dichiarazione di successione registrata a Genova 15/05/2000 n° 1/7031 trascritto a Genova con nota del 24/03/2004 ai numeri 12016/6865 accettazione tacita dell'eredità trascritta a Genova con nota del 25/01/2002 ai numeri 2688/1998 a favore DI GANGI Maria Rosa - nata a Davagna il 15/11/1942 il deceduto divenne proprietario con titolo anteriore al ventennio
Giudizio di conformità catastale	<b>Conformità grafica della planimetria catastale</b> La planimetria allegata a denuncia di variazione del 26/10/2005 con causali <i>ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni</i> <i>ristrutturazione - variazione di toponomastica</i> <b>è conforme</b> allo stato dei luoghi accertato il 21/07/2017 <b>Conformità dei dati catastali</b> Corrispondono a quelli risultanti nei registri immobiliari
Giudizio di conformità edilizia	<b>Documenti particolari disponibili</b> <b>Pratica Edilizia n° 90/2001</b> (id n° 1293) Autorizzazione ai fini ambientali n° 1/03 (prot. n° 1646 - 18/03/2003) Determinazione n° 2 del 25/02/2002 (pratica n° 560) autorizzazione della Comunità Montana dell'Alta Valle Scrivia per movimento di terreno in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico Concessione Edilizia n° 14 del 21/07/2003 (prot. n° 4528 - 01/08/2003) <b>Pratica Edilizia n° 05/2004</b> (id nn° 1505 e 1604) Variante in corso d'opera (prot. n° 208 - 13/01/2004) Verbale commissione n° 01/2004 (28/05/2004) <i>la Commissione Edilizia Integrata esprimeva parere favorevole con</i> <i>prescrizione relative al proposto poggio con obbligo di reperire</i> <i>il consenso del confinante o, in difetto, revisionare il progetto</i> <i>rimuovendo / non realizzando il manufatto stesso</i> D.I.A. (denuncia di inizio attività) (prot. n° 7121 - 01/12/2004) alternativa al Permesso di Costruire presentata nelle more dell'integrazione progettuale richiesta con inizio lavori il 02/01/2005 Dichiarazione di Fine Lavori (prot. n° 7319 - 29/10/2005) Richiesta rilascio del certificato di agibilità (prot. n° 7320 - 29/10/2005) Richiesta di precisazioni ed integrazioni da parte del Comune di Davagna in merito alla richiesta di agibilità (prot. n° 7904 - 21/11/2005) non ancora rilasciabile stante il procedimento amministrativo avviato dal Comune di Davagna (prot. n° 7002 - 18/10/2005) Corrispondenza in merito al procedimento amministrativo ex L. n° 241/90 (prot. n° 7002 - 18/10/05) per la <i>difformità realizzativa del sistema</i> <i>di smaltimento dei reflui civili rispetto a quanto autorizzato nella tavola</i> <i>progettuale resa in data 14.12.2001 prot. n° 6802</i> Raccomandata inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale (prot. n° 8875 - 22/12/2007) riepilogo procedure progettuali con invito, per i proprietari ed il tecnico incaricato, <i>a stabilire con la scrivente P.A.</i> <i>un programma anche a "tappe", per la conclusione del procedimento.</i>
SEGUE	



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017
Promossa da	I
Debitori eseguiti	I
Esperto del Giudice	Geom. LESINA Marco
Giudizio di conformità edilizia	<p><b>Conformità all'ultimo progetto edilizio</b>  <b>La tavola n° 3</b> presentata per D.I.A., protocollo n° 7121 del 01/12/2004, ex articolo 22 del D.P.R. n° 380/2001, è <b>sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi ma è stata rilevata parziale inosservanza</b> a prescrizioni igienico sanitarie del regolamento edilizio comunale: al piano terra intercapedine larga 100 cm, quella accertata è 20 cm.  <b>Le procedure edilizie</b> di cui spora risultano concluse con la dichiarazione di Fine Lavori ed il relativo Collaudo da parte del progettista, mentre invece non è ancora stato definito il procedimento per l'ottenimento dell'agibilità, in quanto non risulta ottemperato alle richieste da parte del Comune, per risolvere la difformità realizzativa del sistema di smaltimento dei reflui civili (come da procedimento amministrativo ancora aperto - prot. n° 7002 del 18/10/05) che appare ad oggi unico elemento ostativo alla sua definizione. Come risulta anche dall'ultima lettera raccomandata del Comune, la P.A. alla data del 22/12/2007 dava ancora disponibilità per trovare una corretta definizione al procedimento e chiudere la procedura di agibilità.</p> <p><b>Soluzione della parziale inosservanza a prescrizioni igieniche</b>  Presentare una pratica S.C.I.A. (segnalazione certificata d'inizio attività) ad intervento già ultimato con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00. Per chiudere il procedimento di cui sopra prot. n° 7002 del 18/10/05 ed ottenere l'agibilità, occorrerà realizzare un idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue, come richiesto ed indicato dall'A.T.O. (prot. n° 6830 del 14/08/2006).</p>
Attestato di Prestazione Energetica codice n° 07201732960 in data 22/08/2017	<p><b>Indice di prestazione energetica globale del fabbricato</b> (EP<sub>gl, nren</sub>)  Valore attuale 246,49 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe G  Valore se nuovo 44,19 kWh/m<sup>2</sup> anno Classe B</p> <p><b>Prestazione energetica invernale del fabbricato</b> bassa  <b>Prestazione energetica estiva del fabbricato</b> bassa  <b>Emissioni di CO<sub>2</sub></b> 27,53 kg/m<sup>2</sup> anno</p> <p><b>Intervento raccomandato</b> (per il risparmio energetico)  <i>isolamento involucro opaco</i> (non è una ristrutturazione importante)  tempo di ritorno dell'investimento 3 anni  classe energetica raggiungibile con l'intervento F (109,84 kWh/m<sup>2</sup> anno)</p> <p>Si omettono gli altri dati di dettaglio del fabbricato e degli impianti.</p> <p><b>I dati di dattaggio degli impianti sono simulati, in quanto assente la caldaia per riscaldare i locali e produrre l'acqua calda.</b></p> <p><b>L'installazione della caldaia ed ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, o l'omesso controllo dell'efficienza energetica comporta la decadenza dell'attestato.</b></p>



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017
Promossa da	
Debitori eseguiti	
Esperto del Giudice	GEOM. LESINA MARCO
Destinazione urbanistica	<b>P.U.C.</b> (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - <b>Norme di conformità</b> <b>Art 9 - NUCLEI ZONE SATURE (N)</b> <i>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATA</i> <i>Aree parzialmente o totalmente edificate, sature, con assetto insediativo sostanzialmente consolidato, caratterizzate da un tessuto prevalentemente rurale, oppure storico ma con valore di criticità alto.</i>
Catasto Terreni Comune di Davagna Foglio 18 - Particella 28	
(leggere perizia per il testo integrale)	<b>1. TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO/URBANISTICO</b> - <i>MANUTENZIONE STRAORDINARIA sempre consentita</i> - <i>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sempre consentito</i> - <i>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA sempre consentita se subordinata ad adeguata sistemazione delle superfetazioni qualora esistenti;</i> - <i>NUOVE EDIFICAZIONI intervento non consentito, fatto salvo per i "nuclei a residua edificazione"</i> - <i>SOSTITUZIONE EDILIZIA intervento sempre consentito solo nel rispetto degli evincibili caratteri tipologici della preesistenza</i> - <i>INCREMENTI VOLUMETRICI consentiti per adeguamento igienico-sanitario, nella misura del 20%, ed una sola volta per ogni edificio.</i> <i>Hmax mt. 8,50 / Dc = mt. 5 / D = mt. 10</i>
	<b>P.U.C.</b> (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - <b>Norme paesistiche</b> <b>Art. 5 - Definizione delle zone omogenee -</b> <i>Tutto il territorio Comunale è stato suddiviso in zone omogenee, indicate nella cartografia paesistica e così denominate:</i> -omissis- <i>B) Tessuto rurale: tessuto strettamente connesso con il tipo edilizio di dimora contadina che nel corso del tempo si è trasformata ed evoluta assumendo un ruolo non solo "agricolo" ma anche storico. Nella zonizzazione del PUC tali ambiti sono stati individuati quali "nuclei N".</i>
	<b>P.U.C.</b> (D.C.C. n° 32 del 06/11/2010) - <b>Norme geologiche</b> <b>ART. 4 - ZONE "D" Aree con criticità di livello elevato sia puntuale che diffuso - RISCHIO MOLTO ALTO</b> <i>Queste zone rappresentano aree a RISCHIO MOLTO ALTO, dove i fenomeni di instabilità sono evidenti in tutte le loro manifestazioni geomorfologiche, geologiche ed idrogeologiche. Le aree interessate sono quelle che racchiudono frane attive e/o quiescenti, in cui sono presenti evidenti indicatori geomorfologici di riattivazione del fenomeno franoso.</i>
Calcolo valore di mercato	Abitazione (fabbricato di tre piani) in Davagna (GE) Via Peromaggiolo 14 Totale superficie commerciale: 134,00 m <sup>2</sup> (abitazione = 113,00 m <sup>2</sup> - terrazzo a livello = 6,30 m <sup>2</sup> ) (balcone lungo = 3,00 m <sup>2</sup> - giardino = 11,70 m <sup>2</sup> ) Valore a metro quadrato: € 800,00 Valore di mercato: € 107.200,00 (134,00 x 800,00)
Detrazioni al valore di mercato	€ 0,00 oneri per regolarizzazione catastale € 2.600,00 oneri per regolarizzazione edilizia € 10.000,00 oneri per definizione agibilità € 0,00 oneri condominiali (unica unità immobiliare indipendente)
Detrazioni complessive	€ 12.600,00
Nuovo valore complessivo	€ 94.600,00
Nuovo valore a m <sup>2</sup>	€ 706,00 (approssimato)
	Il trasferimento dell'immobile è soggetto ad imposta di registro.



**SCHEDA DELL'IMMOBILE  
TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**VII SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione	Dott. BALBA Andrea						
Espropriazione Immobiliare	N° 176/2017						
Promossa da							
Debitori eseguiti							
Esperto del Giudice							
Quotazioni immobiliari OMI (Agenzia delle Entrate) (ex Agenzia del Territorio)	<p>Anno 2017 - semestre 2 (ultimi dati disponibili)          Provincia: Genova - Comune: Davagna          Fascia/zona: Centrale / Fascia centrale di Davagna          Codice zona: B1 - Microzona: 1          Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico          Destinazione: Residenziale          Tipologia (di riferimento): Abitazioni civili          Stato conservativo: Normale          Valore Mercato (€/mq): 850 - 1.250 (Min - Max)          Superficie (L/N): L (lorda)          Valore Locazione (€/mq x mese): 2,9 - 4,1 (Min - Max)          Superficie (L/N): L (lorda)</p> <p><i>I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.</li> <li>• sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.</li> </ul> <p><i>L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.          Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.</i></p> <p>Lo stato conservativo si riferisce a quello prevalente nella zona OMI          Tre sono i livelli: <i>ottimo - normale - scadente</i>          L'Agenzia delle Entrate il 27/07/2007 ha pubblicato il provvedimento:  <i>Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)</i>          Il livello <i>ottimo</i> fa riferimento agli immobili ultimati o ristrutturati da non più di 4 anni, tra il livello <i>ottimo</i> e <i>normale</i> si applica un coefficiente di 1,3, nel caso di passaggio ad altri livelli non sono stati stabiliti coefficienti</p>						
Quotazioni immobiliari FIAIP	<p>Osservatorio Immobiliare Regione Liguria 2017          Prezzi abitazioni 2016 (ultimi dati disponibili)          Quartiere - Frazioni</p> <table> <tr> <td>Ristrutturato / Nuovo</td> <td>minimo € 850 - massimo € 1.150</td> </tr> <tr> <td>In buono stato</td> <td>minimo € 650 - massimo € 850</td> </tr> <tr> <td>Da ristrutturare</td> <td>minimo € 400 - massimo € 550</td> </tr> </table> <p>Previsione Mercato 2017: -4,0%</p>	Ristrutturato / Nuovo	minimo € 850 - massimo € 1.150	In buono stato	minimo € 650 - massimo € 850	Da ristrutturare	minimo € 400 - massimo € 550
Ristrutturato / Nuovo	minimo € 850 - massimo € 1.150						
In buono stato	minimo € 650 - massimo € 850						
Da ristrutturare	minimo € 400 - massimo € 550						

Genova lì, 26/04/2018

L'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina



**SCHEDA DELL'IMMOBILE**  
**Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**

*Mediante l'adozione del criterio denominato*

*Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:*

*a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino a uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm 25.*

*Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;*

*b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:*

*- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;*

*- balconi (con vista), 30%;*

*- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;*

*- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;*

*- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;*

*- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;*

*- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.*

*Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:*

*- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia / stireria, cantina), 60%; soffitta / sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;*

*- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;*

*- autorimessa / garage, 50%;*

*- posto auto coperto, 30%.*

*Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:*

*- giardini di appartamento ed edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;*

*- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.*

*I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate / esplicitate dal valutatore), in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.*



---

**Attestazione adempimenti di cui all'articolo 173-bis**  
Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile

---

Il sottoscritto **Geom. LESINA Marco**, in qualità di Esperto  
nominato dal **G.E. Dott. BALBA Andrea**  
nella **procedura R.G.E. 176/2017** promossa da

rappresentata e difesa dall'Avv. MARELLI Andrea

**CONTRO**

rappresentato e difeso dall'Avv. GUASTAMACCHIA Loredana

attesta di avere inviato copia integrale della propria perizia di stima immobiliare per posta elettronica certificata all'avvocato della parte procedente, per posta ordinaria alla prima debitrice, per posta elettronica certificata all'avvocato del secondo debitore;

attesta che non risultano altri creditori iscritti nei pubblici registri.

L'Esperto del Giudice segnala alle parti che la propria perizia di stima immobiliare riporta alcuni dati riservati, la diffusione, distribuzione, copiatura e/o modifica dei documenti trasmessi da parte di qualsiasi soggetto diverso sono proibite, ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale ed ai sensi del Decreto Legislativo n° 196/2003.

Sono parte integrante della perizia la presente attestazione, la scheda riassuntiva della perizia e l'elenco degli allegati.

Una copia cartacea dell'originale perizia è stata depositata in cancelleria insieme agli originali allegati.

L'Esperto del Giudice declina ogni responsabilità per la conservazione e custodia degli originali documenti cartacei.

In particolare si evidenzia la separata copia originale dell'attestato di prestazione energetica, mentre una fotocopia della stessa è stata aggiunta con gli altri allegati.

I documenti di cui sopra sono stati inviati tramite il punto d'accesso al *processo civile telematico*, che prevede l'inserimento dei dati e l'invio con firma digitale.

In fede di quanto sopra dichiarato  
Genova li, 26/04/2018

l'Esperto del Giudice  
Geom. Marco Lesina



**TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA**  
VII Sezione Civile - Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari  
**R.G.E. 176/2017 - G.E. Dott. BALBA Andrea**

**LOTTO 1 (UNO)**  
ABITAZIONE (FABBRICATO DI TRE PIANI)  
VIA PEROMAGGIOLO 14 UNI  
FRAZIONE MORANEGO - 16022 DAVAGNA GE

**ALLEGATI CON DEPOSITO TELEMATICO**

- 1\_ Fotografie
- 2\_ Elaborati grafici dell'Esperto
  - A\_ Planimetria stato accertato (21/07/17)
  - B\_ Planimetria catastale (26/10/05) (riproduzione)
  - C\_ Planimetria D.I.A. (denuncia d'inizio attività) (01/12/04) (riproduzione)
- 3\_ Regolarità catastale
  - A\_ Visura storica immobile pignorato (Catasto Fabbricati - 30/06/17)
  - B\_ Visura storica ente urbano (Catasto Terreni - 03/07/17)
  - C\_ Visura storica ex particella 826 (Catasto Terreni - 17/07/17)
  - D\_ Planimetria immobile pignorato (Catasto Fabbricati - 26/10/05)
  - E\_ Estratto di mappa, foglio 18, particella 28 (Catasto Terreni - 03/07/17)
- 4\_ Regolarità edilizia
  - A\_ Concessione Edilizia n° 14 del 21/07/03 (prot. n° 4528 - 01/08/03)
  - B\_ D.I.A. (denuncia d'inizio attività) (prot. n° 7121 - 01/12/04) (tavola 3)  
(inizio lavori e relazione tecnica asseverata - prot n° 7121 - 01/12/04)
  - C\_ Istanza per rilascio Certificato di Agibilità (prot. n° 7320/8900 - 29/10/05)  
(dichiarazione di ultimazione lavori)  
(dichiarazione di conformità impianto elettrico in data 10/04/05)  
(dichiarazione di conformità impianto termo idraulico in data 30/09/05)  
(attestazione avvenuto accatastamento e relativo certificato catastale)
  - D\_ Richiesta di precisazioni ed integrazioni da parte del Comune di Davagna  
in merito alla richiesta di agibilità (prot. n° 7904 - 21/11/2005)
  - E\_ Comunicazione avvio procedimento ex L. 241/90 (n° 7002 - 18/10/05)  
(con dichiarazione del Direttore Lavori - prot. n° 7295/8898 - 28/10/05)
  - F\_ Riepilogo istruttoria edilizia (protocollo n° 8875 - 22/12/07)
- 5\_ Attestato di Prestazione Energetica n° 07201732960
  - A\_ Copia non autenticata
  - B\_ Ricevuta di trasmissione
  - C\_ Ricevuta di pagamento

