

Albo professionale n.° 2279

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E.656/17

Giudice Esecutore: Dott. Roberto Bonino

Esecuzione Immobiliare promossa da:

Claudio La Porta

Procedente

Avv. Romeo Vinciguerra

avvromeovinciguerra@cnfpec.it

contro

Debitori eseguiti

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

Immobile sito in Genova - Via Napoli 50/13



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

1

Albo professionale n.° 2279



Immobilie sito in Genova - Via Vesuvio 22/3

CAPITOLATO PRIMO: INTRODUZIONE

1.1 - INCARICO E PREMESSE

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc.B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.° 2279 e nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'III.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

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

Albo professionale n.° 2279

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato 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, e andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

b) Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi;

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

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

2. Una sommaria descrizione del bene

3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico – artistico; riporti

Albo professionale n.° 2279

l'informazione sull'importo annuo delle spese 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 e in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc....) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie
- i pignoramenti e le 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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n.

Albo professionale n.° 2279

47 ovvero l'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8) Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE).

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

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione è giunta per tempo.
- Riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia a mezzo posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.

Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, inviava raccomandata senza esito alla Era poi contattato dal figlio della che agevolava col suo intervento il sopralluogo negli immobili oggetto di accertamento, permettendo l'accesso il giorno 9 novembre 2017.

Albo professionale n.° 2279

Durante il sopralluogo , nell'immobile di **Via Napoli 50/13**, alla presenza della, lo scrivente accertava che l'immobile era abitato dalla stessa.....

Lo scrivente durante il sopralluogo rilevò le dimensioni planimetriche, le caratteristiche di finitura ed effettuò la necessaria documentazione fotografica.

Nello stesso giorno, esegui anche l'accesso nell'immobile di **Via Vesuvio 22/3**, dato in locazione, per prenderne visione, rilevare le dimensioni plano-volumetriche, le caratteristiche costruttive e quant'altro necessario per rispondere compiutamente al quesito posto dal G.E.

Preliminarmente all'accesso, attesa la mancanza, in atti, delle planimetrie catastali degli immobili oggetto d'esecuzione, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio delle Entrate – Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la documentazione in atti dell'immobile, al fine di verificare di questo, la regolarità edilizia, accertando che vi era stato un depositato di una pratica edilizia di cui si farà menzione in seguito.

Sono stati reperiti i decreti di agibilità di entrambi gli alloggi

In data 09/11/2017 si eseguiva accesso presso gli immobili, dove venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa, ricognizione sostanziata in:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- rilievo dello stato di fatto;

Albo professionale n.° 2279

- riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi i...”raffronti del caso”...per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio sono state eseguite le più adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.

Dati di quotazioni immobiliari edito dall’Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i parametri economici da utilizzarsi, nel caso di specie, per i processi estimativi del caso.

A seguire era poi allestita la presente relazione, relazione che veniva depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- 1.3 ATTI DI PROCEDURA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 02/08/2017, in allegati, il sig. La Porta Claudio, nella persona dell’Avvocato Romeo Vinciguerra, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, oltre successive occorrendo, dei seguenti beni immobili:

- Immobile sito in Genova, Via Napoli civ. 50/13 - Censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sezione GeC foglio 5 , Part. 192, Sub. 29
- Immobile sito in Genova, Via Vesuvio civ. 22/3 - Censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sezione GeC foglio 2 , Part. 116, Sub. 4.

Albo professionale n.° 2279

L'immobile di via Napoli 50 int. 13 pervenne alla ... con atto pubblico del 22/04/2013 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2013 Repertorio n.: 25325 Rogante : Notaio COSCIA ALESSANDRA Sede : SESTRI LEVANTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8634.2/2013). Con questo atto, la figlia ,..... vende alla mamma l'immobile in questione . Rimane la quota di $\frac{1}{4}$ in capo al figlio

Atto pubblico del 14/03/1997 protocollo n. 304739 Voltura in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 12765 Rogante: MORO Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 3050 del 27/03/1997 (n. 7650.1/1997)

L'immobile di via Veuvio 22 int. 3 pervenne alla sig.ra (1) Proprieta` per 5/6

Con atto pubblico del 22/04/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2013 Repertorio n.: 25325 Rogante: COSCIA ALESSANDRA Sede: SESTRI LEVANTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8634.1/2013)

I precedenti proprietari erano.....

Derivanti da Voltura in atti dal 25/05/1989 Registrazione: UR Sede: GENOVA

Albo professionale n.° 2279

Volume: 5090 n: 20 del 06/05/1988 (n. 10514/1988)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/01/1976

Derivanti da atto pubblico del 26/01/1976 Voltura in atti dal 25/05/1989

Repertorio n.: 83906 Rogante: GIUSEPPE MORO Sede: GENOVA Registrazione:

UR Sede: GENOVA n: 2083 del 12/02/1976 (n. 2452/1976)

1.4) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 09 gennaio 2018, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:

TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 17688 Registro Generale 29463 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4/6524 del 25/02/1997 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione

ISCRIZIONE del 09/10/2008 - Registro Particolare 7119 Registro Generale 36839 Pubblico ufficiale EQUITALIA CERIT S.P.A. Repertorio 1661/66 del 12/09/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - **VIA NAPOLI 50/13 e VIA VESUVIO 22/3**

TRASCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 8634 Registro Generale 12311 Pubblico ufficiale COSCIA ALESSANDRA Repertorio 25325/6944 del 22/04/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Annotazione n. 1935 del 23/05/2016 (INEFFICACIA PARZIALE)

Immobili attuali - **VIA NAPOLI 50/13 e VIA VESUVIO 22/3**

TRASCRIZIONE del 11/08/2017 - Registro Particolare 19047 Registro Generale 26980 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 7634/2017 del

Albo professionale n.° 2279

04/08/2017 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili
VIA NAPOLI 50/13 e VIA VESUVIO 22/3

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

- 2.1 OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di pignoramento versata in atti, vedasi in allegati:

- immobile sito in Comune di Genova, **Via Napoli civ. 50/13** posto al piano 7°, composto da:

- ingresso, soggiorno, corridoio, 3 camera, bagno, un ripostiglio ed un poggiolo posto a sud-est, come meglio evidenziati nell'allegato elaborato grafico allegato alla presente relazione, che ne fa parte integrante e sostanziale:

- immobile sito in Comune di Genova, **Via Vesuvio civ. 22/3** posto al piano 1°, composto da:

- ingresso, angolo cottura tinello, soggiorno, 2 camera, bagno, 2 ripostigli ed un poggiolo posto a sud, come meglio evidenziati nell'allegato elaborato grafico allegato alla presente relazione, che ne fa parte integrante e sostanziale:

- 2.2 CRITERI GENERALI E METODI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell'intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta, tenendo sempre in considerazione i valori **OMI**.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di

Albo professionale n.° 2279

loro, con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc., di cui si riporta un estratto.

Capitolo Terzo: processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella

Albo professionale n.° 2279

parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Genova, nella Delegazione di Lagaccio - Oregina - posto nelle alture della città di Genova. Il quartiere per tipologia costruttiva risale quasi completamente al periodo del dopoguerra fino ai primi anni '70; appare edificato molto intensamente con edifici pluripiano; negozi e servizi molto presenti in tutto il quartiere molto popoloso.

3.1.B - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL CORPO DI FABBRICA

Via Napoli, 50/13

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è posto al settimo piano di una edificio di 9 piani (T+7+ 2 seminterrati). L'edificio è distinto col civ. 50, mentre l'alloggio della presente perizia ha l'interno 13.

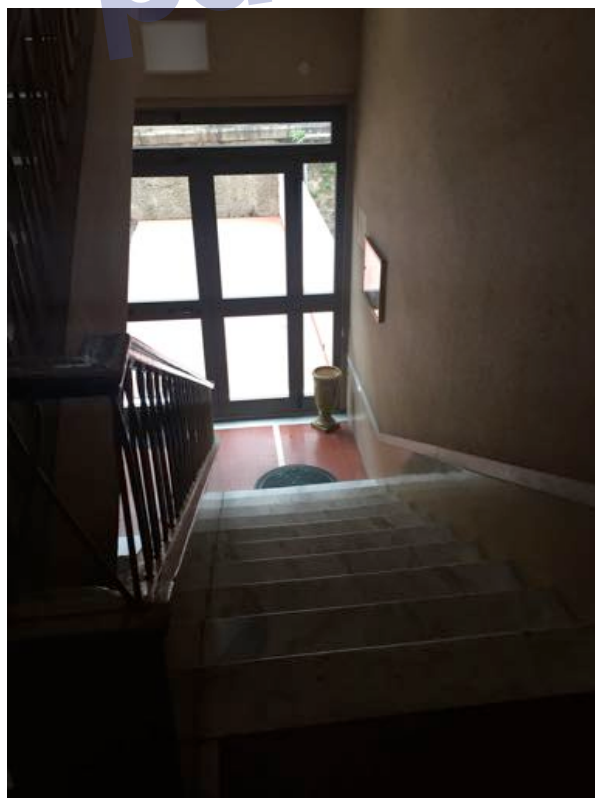
Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva anni '50 di edilizia civile, con struttura portante in cls. armato, tamponatura in laterizie e solai misti latero-cemento.

La facciata è in buono stato. L'atrio del portone è limitato allo stretto necessario, e vano scale di dimensioni ridotte.

La tipologia del contesto immobiliare è molto popolare.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.

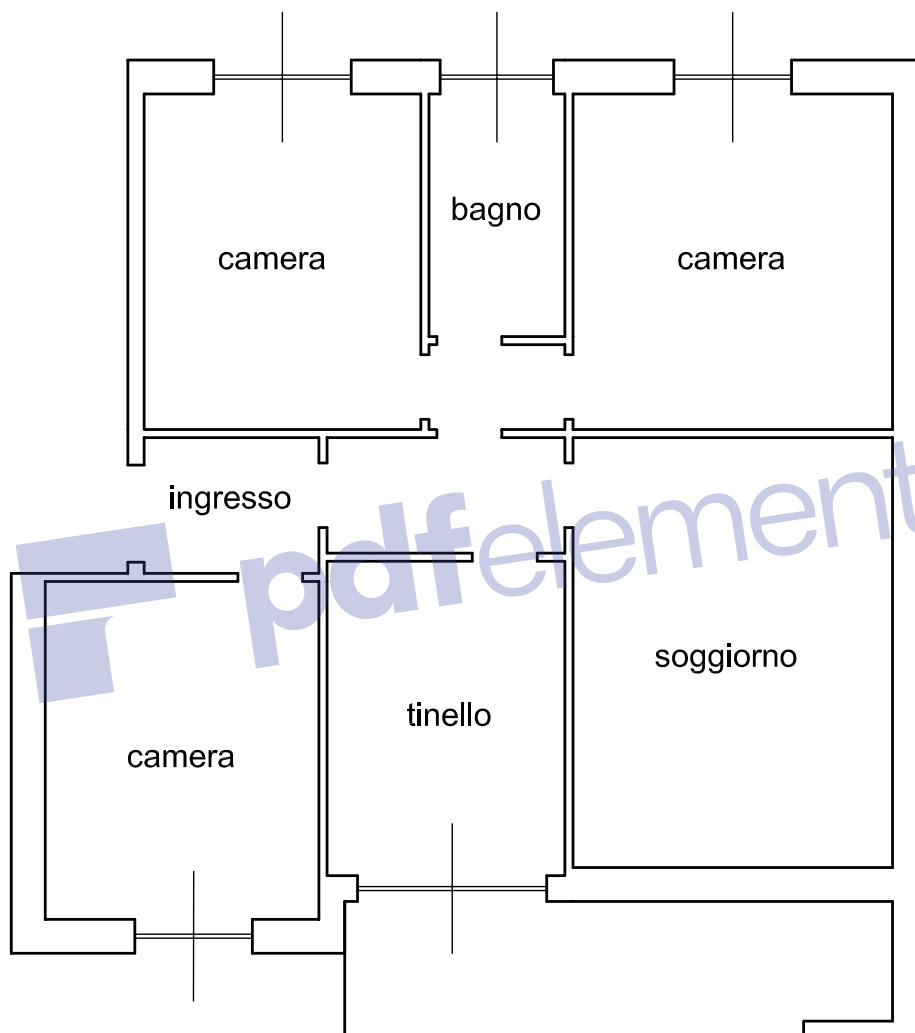
Albo professionale n.° 2279



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

13

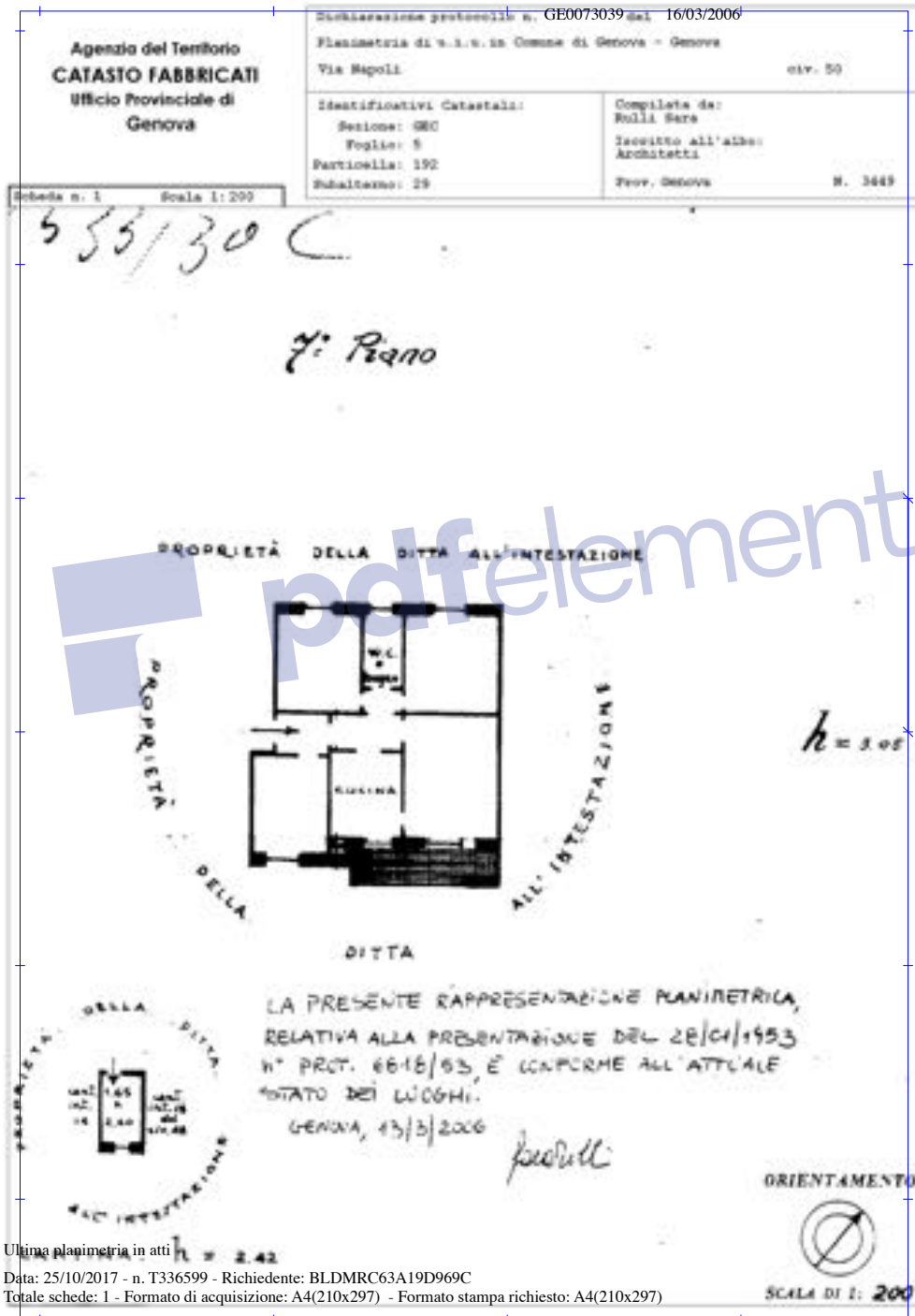
VIA NAPOLI



sup. netta mq. 94,41
sup. lorda mq. 106,44

PIANO SETTIMO h=3.05

Data: 25/10/2017 - n. T336599 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C



Albo professionale n.° 2279

**3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano settimo del contesto in parola e risulta così distribuito:

Ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, 3 camere bagno e poggiolo.

Per ogni migliore indicazione si rimanda all'allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

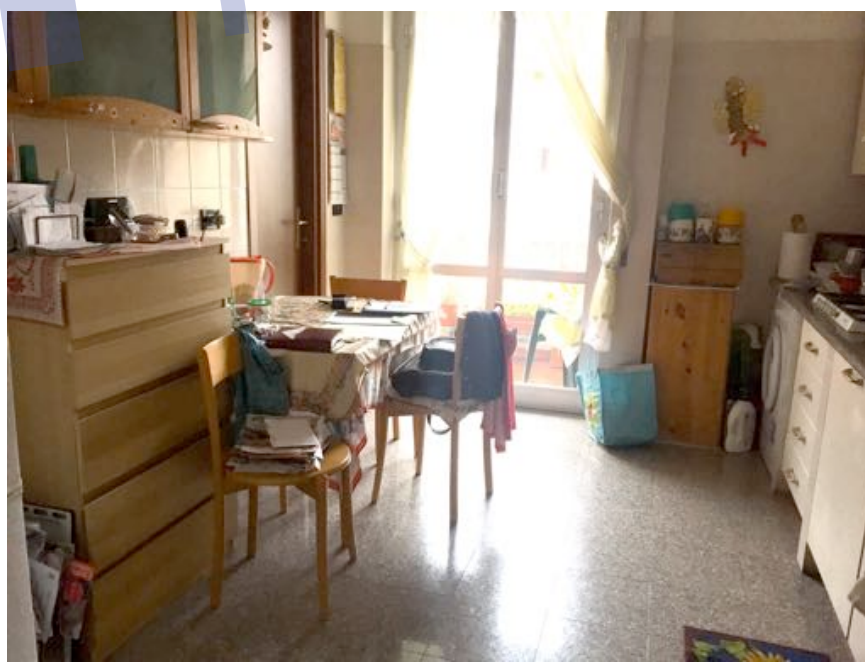
- infissi : finestre in alluminio anodizzato con vetro camera e tapparelle esterne in plastica.
- pavimenti : piastrelle in monocottura di media qualità
- distribuzione locali : normale/buona;
- accessori bagni : elementi di finitura di medio livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma
- finiture pareti e soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : nel bagno con piastrelle di monocottura 30*30 di media qualità
- impianti : l'impianto elettrico risulta sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione), l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaia autonoma esterna, a gas, produttore altresì l'a.c.s.
- generali: l'immobile è in buono stato di conservazione

L'alloggio ha una superficie in pianta netta pari a mq. 94,41 e lorda pari a mq. 106,44.

Albo professionale n.° 2279



soggiorno

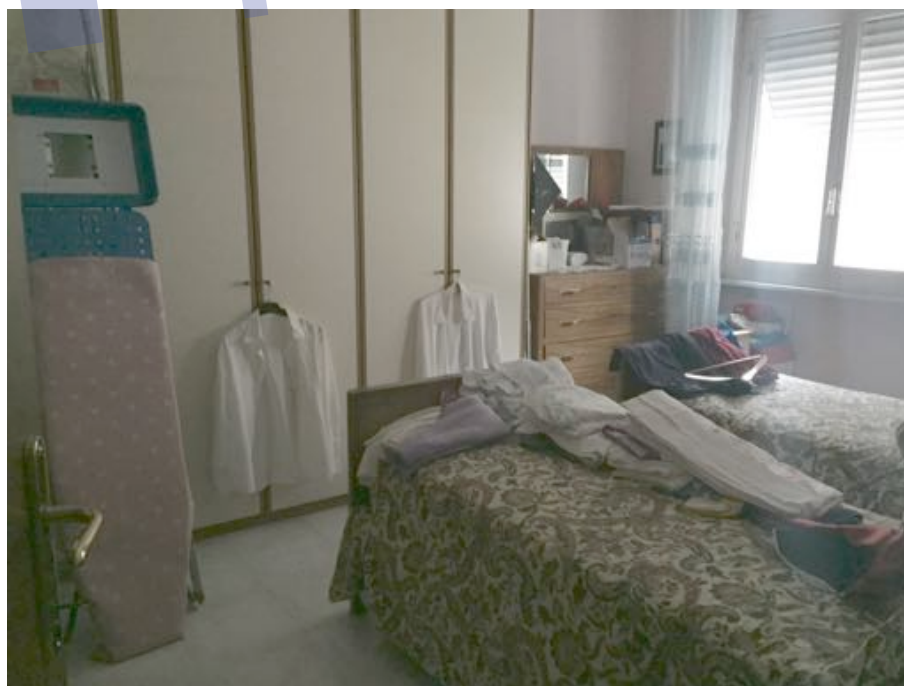


cucina

Albo professionale n.° 2279



camera matrimoniale



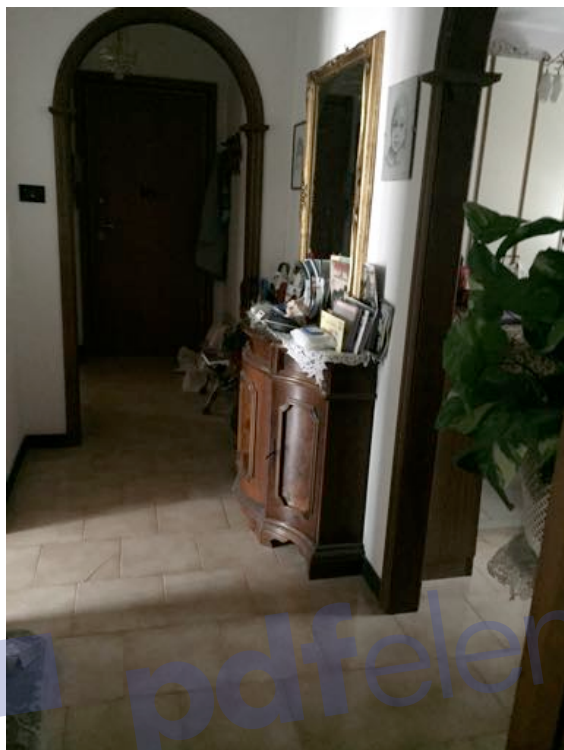


camere singole



bagno

Albo professionale n.° 2279



ingresso



poggiolo

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

20

Albo professionale n.° 2279

3.1.D - CONFINI

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso Via Napoli
- a est : con muri perimetrali verso altro immobile del Condominio
- a sud : con muri perimetrali verso distacco
- a ovest : con muri perimetrali verso vano scale

3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie interna lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di mq. 94,41.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggioli, cantine soffitte terrazze ed in questo caso il cortile.

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale lorda mq. 94,41

Superficie secondaria accessoria (poggiolo) mq. 11,15

Superficie Complessiva mq. 105,56

Albo professionale n.° 2279

Superficie secondaria * rapporto mercantile = 0,25 da cui mq. $11,15 \cdot 0,25 = 2,79$

Superficie Commerciale mq. 97,20

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato:

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. Ge C - foglio 5, Particella 192, Sub. 29, Categoria A/3 - Cl. 1 Consistenza 6,0 vani, superficie catastale mq. 113,00 (escluse aree scoperte mq.111,00) rendita € 619,75.

 pdfelement

| n. |

3.1.G Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, sono stati reperiti gli estremi del progetto originario rubricato al n. 550 del 1950. Poiché la planimetria catastale risale al 1953 ed è conforme allo stato dei luoghi, si può affermare la conformità edilizia

Albo professionale n.° 2279

urbanistica dell'alloggio in argomento. E' stato altresì reperito il decreto di agibilità n.11705 bis (poiché con lo stesso decreto è stato dichiarato abitabile anche i civ. 52-54 di Via Napoli) del 1950.

L'accesso al Comune Genova, **Ufficio Condono edilizio**, non ha sortito esito in merito ad eventuali pratiche depositate presso l'Ufficio in base alla eseguenti leggi;

- Legge n. 47/85
- Legge n. 724/94
- Legge n. 326/03

3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata recuperata la planimetria catastale depositata in data 13/03/2006. In tale elaborato vi è una dizione "La presente rappresentazione planimetrica, relativa alla presentazione del 28/01/1953 N. prot. 6818/53, è conforme all'attuale stato dei luoghi". Si deduce che la planimetria nel 2006 non era presente nell'Archivio del Catasto ed il tecnico con l'asseverazione depositava una copia rendendo la stessa conforme e corretta poiché rileva che non vi sono difformità.

Anche il raffronto con lo stato dei luoghi effettuato dallo scrivente in data non evidenzia difformità.

3.1.I Vincoli sull'edificio

L'edificio **non ricade in zona soggetta a vincoli** ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.L Provenienza e proprietà

Dall'esame dei RR.II. risulta quanto segue:

L'immobile di via Napoli 50 int. 13 pervenne alla con atto pubblico del 22/04/2013 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal

Albo professionale n.° 2279

23/04/2013 Repertorio n.: 25325 Rogante: Notaio COSCIA ALESSANDRA Sede: SESTRI LEVANTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8634.2/2013). Con questo atto, la figlia, vende alla mamma l'immobile in questione. Rimane la quota di $\frac{1}{4}$ in capo al figlio

Atto pubblico del 14/03/1997 protocollo n. 304739 Voltura in atti dal 16/09/2002 Repertorio n.: 12765 Rogante: MORO Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 3050 del 27/03/1997 (n. 7650.1/1997)

3.1.N Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame era arredata e abitato dagli esecutati

3.1.O Spese Condominiali

All'atto della redazione della perizia, consultato il Sig. Rolla Dino, amm.re pro-tempore del Condominio, rispondeva:

In riferimento alla sua E-mail le comunico che per l'anno 2016-2017 per tutto quello che concerne le spese condominiali, non esistono pendenze da parte del Condomino la quale risulta anche in regola con i pagamenti dovuti alla data di oggi. Allego alla presente il verbale dell'ultima Assemblea dal quale si deduce che non esistono previsioni di spese straordinarie per l'esercizio in corso.

3.1.B01 - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL CORPO DI FABBRICA

Albo professionale n.° 2279

Via Vesuvio 22/3

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è posto al primo piano di un edificio di 9 piani (T+8) disposto su due livelli. L'edificio è distinto col civ. 22, mentre l'alloggio della presente perizia ha l'interno 3.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva anni '60 di edilizia civile, con struttura portante in cls. armato, tamponatura in laterizie e solai misti latero-cemento.

La facciata è in ottimo stato di manutenzione. L'atrio del portone è ampio come il vano scale.

La tipologia del contesto immobiliare è di tipo civile.

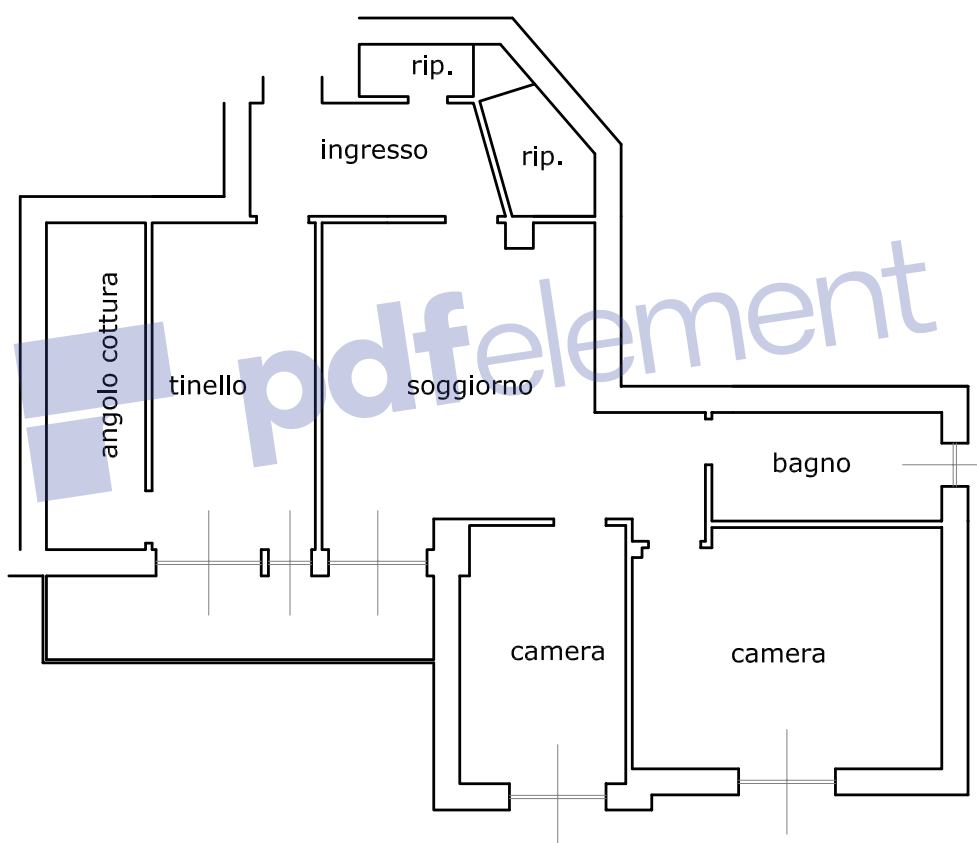


L'esterno dell'edificio



Il vano scale


sup. netta mq. 90,49
sup. lorda mq.106,44



VIA VESUVIO

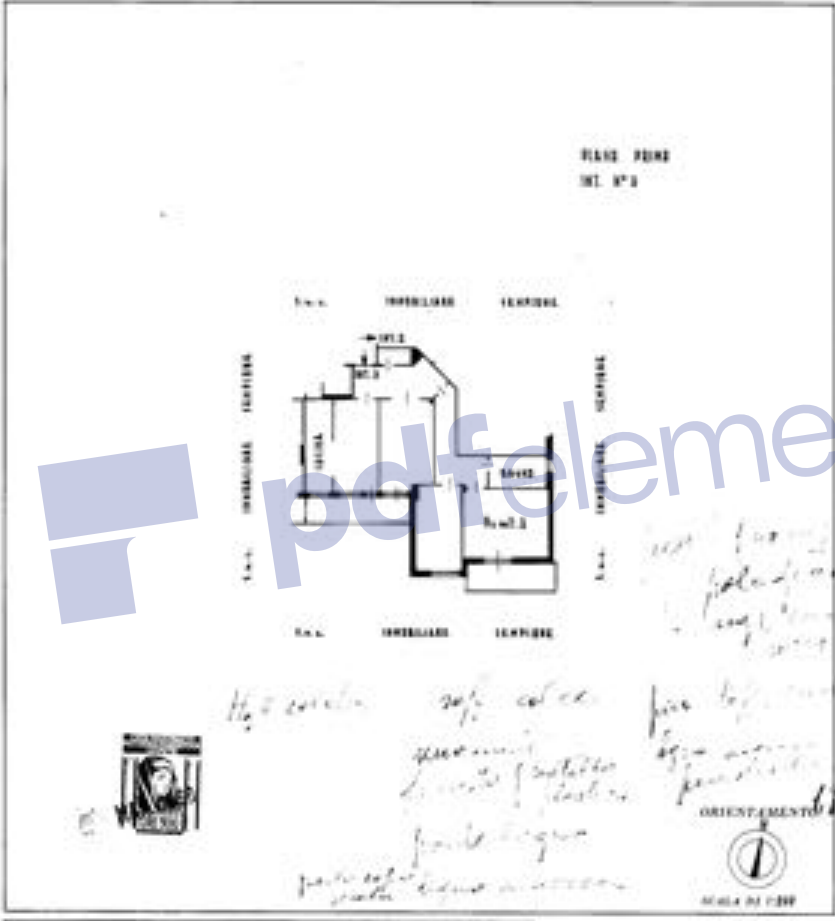
PIANO PRIMO h=3.00

Albo professionale n. ° 2279


DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
IN QUANTITÀ DI CATEGORIA 1/100
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **GENOVA** via **VESUVIO N° 22 int. 3**
 Data S.n.c. **IMMOBILIARE SEMBRINI BI MATTEI & GIARANDI - VIA E. TURATI 3 MILANO**
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di **GENOVA**

P.L.A.N. P.I.M.M.
INT. N° 3



COMPILATO DAL
GEOMETRA BALDONI
AVVISO ALL'ALBO DEL
GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI
GENOVA
N. 13-69
DATA
25/10/17

SCALE DI 1/100
ORIENTAMENTO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: _____
 FANT. _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2017 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEC - Foglio: 2 - Particella: 116 - Subalterno: 4 >
 VIA VESUVIO n. 22 piano: 1 interno: 3;

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 01/03/1969 - Data: 25/10/2017 - n. T336601 - Richiedente: BLDMRC63A19D969C
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Albo professionale n.° 2279

**3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano settimo del contesto in parola e risulta così distribuito:

Ingresso, tinello e angolo cottura soggiorno, soggiorno, 2 camere bagno e poggiolo.

Per ogni migliore indicazione si rimanda all'allegata documentazione fotografica e monografie di rilievo.

Quali finiture l'immobile presenta:

- infissi : finestre in acciaio senza vetro camera e tapparelle esterne in plastica.
- pavimenti : palladiana di media qualità
- distribuzione locali : normale/buona;
- accessori bagni : elementi di finitura di medio livello economico; rivestimenti e gli accessori nella norma
- finiture pareti e soffitti : intonaco civile e tinta;
- rivestimenti : nel bagno con piastrelle di monocottura 30*30 di media qualità
- impianti : l'impianto elettrico risulta sfilabile a norma (conforme alla norma vigente all'epoca di realizzazione), l'impianto di riscaldamento risulta autonomo con caldaia autonoma esterna, a gas, produttore altresì l'a.c.s.
- generali: l'immobile è in buono stato di conservazione

L'alloggio ha una superficie in pianta netta pari a mq. 90,49 e lorda pari a mq. 106,44.

Albo professionale n.° 2279



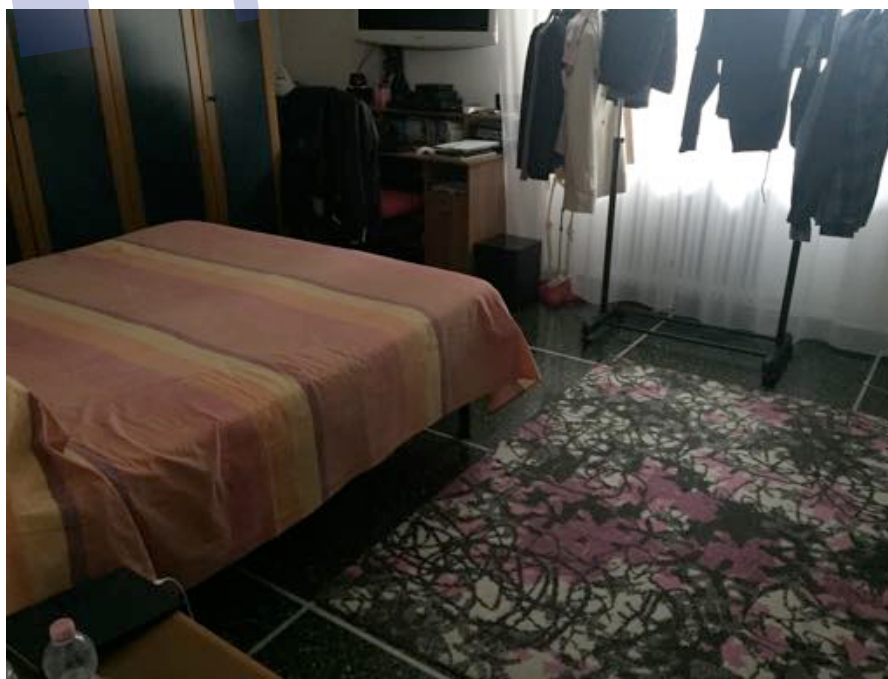
soggiorno



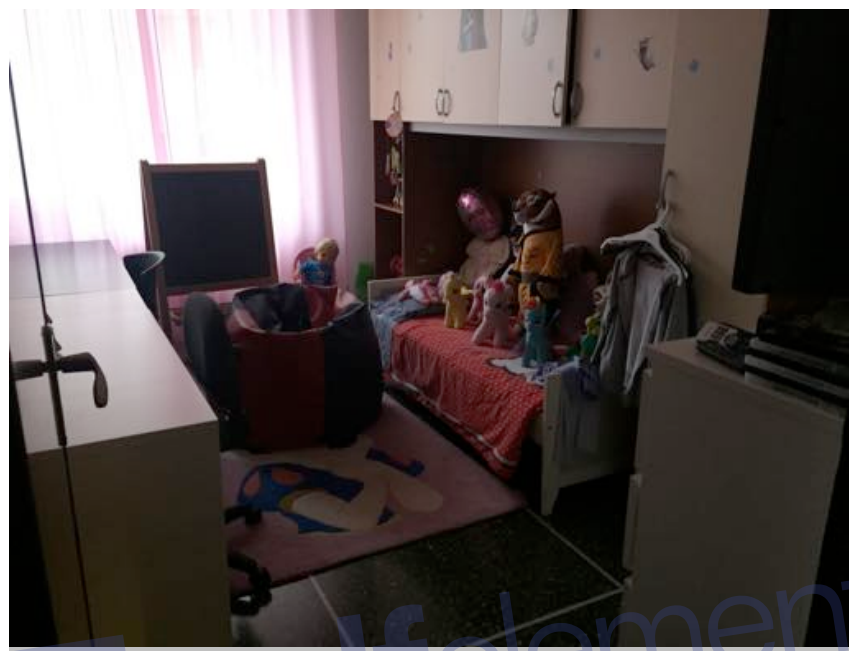
angolo cottura



tinello



camera matrimoniale

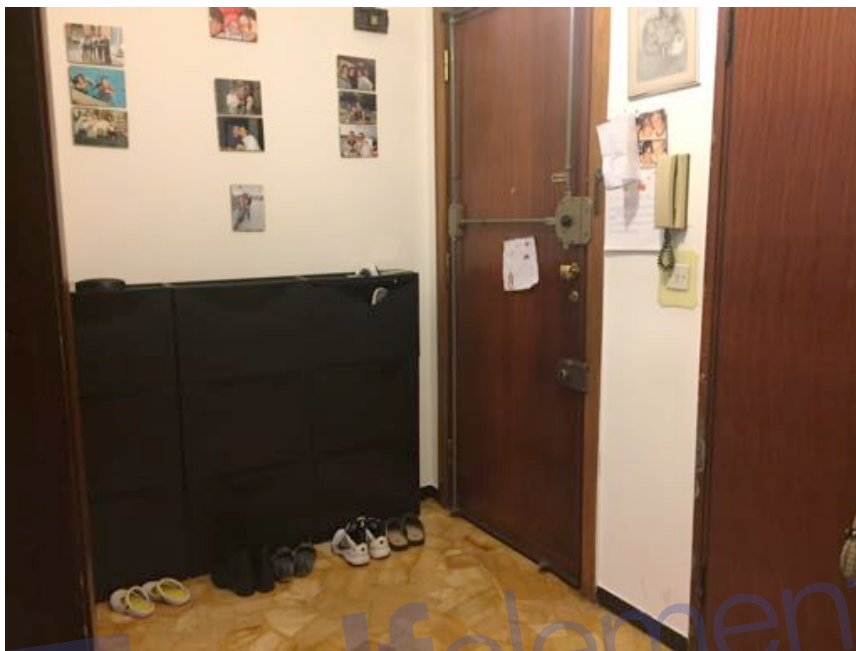


camere singole



bagno

Albo professionale n.° 2279



INGRESSO



POGGIOLO

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

33

Albo professionale n.° 2279

3.1.D - CONFINI

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso int.2
- a est : con muri perimetrali verso distacco civ. 24
- a sud : con muri perimetrali verso via Vesuvio
- a ovest : con muri perimetrali verso vano scale

3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie interna lorda, ovvero interna compresa dei muri interni, di mq. 90,49.

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggioli, cantine soffitte terrazze ed in questo caso il cortile.

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale lorda mq. 90,49

Superficie secondaria accessoria (poggiolo) mq. 8,26

Albo professionale n.° 2279

Superficie Complessiva mq. 98,75

Superficie secondaria * rapporto mercantile = 0,25 da cui mq. 8,26 * 0,25 = 2,07

Superficie Commerciale mq. 92,56

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato:

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. Ge C - foglio 2, Particella 116, Sub. 4, Categoria A/3 - Cl. 4 Consistenza 6,0 vani, superficie catastale mq. 104,00 (escluse aree scoperte mq. 99,00) rendita € 1.007,09.

Data: 25/10/2017 - Ora: 17.58.55

Fine



3.1.G Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, sono stati reperiti gli estremi del progetto

Albo professionale n.° 2279

originario rubricato al n. 833 del 1963. La planimetria catastale risale al 1969 quindi si deve presumere che sia stata depositata al termine della costruzione.

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria, pertanto non si può affermare la conformità edilizia urbanistica dell'alloggio in argomento.

Tuttavia, trattandosi di interventi interni all'alloggio, sono facilmente sanabili attraverso una comunicazione ai sensi dell'art. 22 comma 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i. e successivo aggiornamento catastale per una spesa orientativa di circa €. 1.500,00 oltre oneri di legge per diritti comunali e catastali e competenze del professionista.

E' stato altresì reperito il decreto di agibilità n. 25583 del 29/7/1963.

L'accesso al Comune Genova, **Ufficio Condono edilizio**, non ha sortito esito in merito ad eventuali pratiche depositate presso l'Ufficio ed in base alla eseguenti leggi;

- Legge n. 47/85
- Legge n. 724/94
- Legge n. 326/03

3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata recuperata la planimetria catastale depositata in data 01/03/1969. Il raffronto con lo stato dei luoghi effettuato dallo scrivente in data evidenzia difformità come riferite nel punto precedente.

3.1.I Vincoli sull'edificio

L'edificio **non ricade in zona soggetta a vincoli** ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.L Provenienza e proprietà

Dall'esame dei RR.II. risulta quanto segue:

Albo professionale n.° 2279

L'immobile di via Vesuvio 22 int. 3 pervenne alla (1) Proprietà per 5/6

Con atto pubblico del 22/04/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2013 Repertorio n.: 25325 Rogante: COSCIA ALESSANDRA Sede: SESTRI LEVANTE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8634.1/2013)

I precedenti proprietari erano.....

Derivanti da Voltura in atti dal 25/05/1989 Registrazione: UR Sede: GENOVA Volume: 5090 n: 20 del 06/05/1988 (n. 10514/1988)

Situazione degli intestati relativa ad atto del 26/01/1976 (antecedente all'impianto meccanografico fino al 09/11/1987

Derivanti da atto pubblico del 26/01/1976 Voltura in atti dal 25/05/1989 Repertorio n.: 83906 Rogante: GIUSEPPE MORO Sede: GENOVA Registrazione: UR Sede: GENOVA n: 2083 del 12/02/1976 (n. 2452/1976)

3.1.N Stato occupazionale

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame era occupata dalla famiglia del sig. Soni Adrian con contratto in vigore fino al 31/08/2018 con tacito rinnovo di altri 2 anni in mancanza di disdetta anticipata (vedasi allegato).

3.1.O Spese Condominiali

Lo scrivente contattava l'Amm.re Mauro Rivanera, il quale inviava mail con il seguente contenuto:

[REDACTED]

Albo professionale n.° 2279

A seguito della sua richiesta la informo che, la Signora comproprietaria dell'appartamento sito in Via Vesuvio civ. 22 int. 3, non ha nessun debito pregresso con questa amministrazione . Ha già pagato tutte le rate dell' amministrazione ordinaria 2017/2018 salvo conguaglio fine gestione (30 aprile).

Rimane una spesa straordinaria, per ripristino locale caldaia, di circa 1600,00 euro da dividere fra tutti i condomini (attendiamo fattura). La quota della è di circa € 60,00.

I millesimi di proprietà sono 26,9.

Nell'ultima assemblea, non è stata deliberata nessuna spesa straordinaria.

3.1.P Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq 963,00 ed €/mq 1.177,00, per immobili di tipo economico (A/3); facendo un ricerca di mercato attraverso operatori immobiliari del settore, alle proiezioni dei vari osservatori immobiliari ed alle caratteristiche tipologiche dell'immobile pare corretto applicare agli immobili oggetto di stima un valore compresi tra **€. 1.000,00 e €. 1.100,00; in particolare il valore di €. 1.000,00 viene assegnato all'alloggio di Via Vesuvio 22-3 e €. 1100,00 per l'alloggio di Via Napoli 50-13.**

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili similari.

3.1.Q Dati OMI

Albo professionale n.° 2279

Gli immobili oggetto di stima sono così identificato: - microzona 44 – codice di area C17 – abitazione di tipo economico – prezzi riferiti al primo semestre 2017 – valori degli edifici economici compresi tra **€. 1.050,00 e €. 1.550,00.**

3.1.R Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. “ Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Vedasi punto 3.1.G precedente.

- LO STATO D’USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente non ha individuato opere per la rimessa in pristino dell’immobile alle condizioni di “normalità” poiché l’immobile seppur datato non presente condizioni di degrado tali da giustificare interventi edilizi.

- LO STATO DI POSSESSO

I due alloggi hanno condizioni diverse

L’immobile di Via Napoli 50/13 è in possesso e abitato dagli esecutati.

L’immobile di Via Vesuvio 22/3 è occupato e condotto in locazione da terzi.

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d’uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

39

Albo professionale n.° 2279

€. 1.000,00 viene assegnato all'alloggio di Via Vesuvio 22-3 e €. 1100,00 per l'alloggio di Via Napoli 50-13.

ALLOGGIO DI VIA NAPOLI 50/13

Valore a metro quadrato attribuito €. 1.100,00

Valore immobile mq. 97,20 * €. 1.100,00 = € 106.920,00 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a 5% del valore stimato da cui in detrazione €. 5.346,00

a) Valore di stima all'attualità €. 101.574,00 arrotondato a

€. 102.000,00 (eurocentoduemila/00)

ALLOGGIO DI VIA VESUVIO 22/3

Valore a metro quadrato attribuito €. 1.000,00

Valore immobile mq. 92,56 * €. 1.000,00 = € 92.560,00

Applicazione coefficiente per immobile locato (0,80)

€ 92.560,00 * 0,80 = €. 74.048,00

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

pari a 5% del valore stimato da cui in detrazione €. 3.702,40

a) Valore di stima all'attualità €. 70.345,60 arrotondato a

€. 70.000,00 (eurosettantamila/00)

Documenti allegati:

Albo professionale n.° 2279

- 1)Visura Via Napoli 50/13
- 2)Visura Via Vesuvio 22/3
- 3)Planimetria catastale Via Napoli 50/13
- 4)Planimetria catastale Via Vesuvio 22/3
- 5) Decreto abitabilità Via Napoli 48-50
- 6)Decreto abitabilità Via Vesuvio 22
- 7)n°.2 Attestazione di Prestazione Energetica (APE)

Genova, 15 gennaio 2018

Il perito
Geom. Marco Baldoni
Firmato digitalmente