

TRIBUNALE DI GENOVA
VII SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare N° rge 774/2016

"Condominio di Genova – Via Donghi 13/Via Marsano 8 contro [REDACTED]"

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Paola Zampieri

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Emilio Di Nardo



INDICE

INDICE	1
ELENCO DEGLI ALLEGATI	1
PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
RISPOSTE AI QUESITI	4
Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità	4
1. Identificazione del bene.....	4
2. Sommaria descrizione del bene	5
3. Proprietà del bene	7
4. Stato di possesso del bene	7
5. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente	7
6. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente.....	8
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.....	9
8. Attestato di Prestazione Energetica	9
Completezza della documentazione.....	9
Determinazione del valore di mercato	10
Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa.....	12

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to 1** - Richiesta documentazione all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale - Territorio di Genova;
All.to 2 - Richiesta documentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova;
All.to 3 - Verbali di sopralluogo del 26/06/2017 e 08/08/2017 (accesso forzoso);
All.to 4 - Visure attuali, storiche relative ai beni pignorati, planimetria catastale ed estratto di mappa;
All.to 5 - Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
All.to 6 - Documentazione e principali elaborati grafici depositati presso il Comune di Genova;
All.to 7 - Disposizione attuale locali immobile fg. 45 (SEZ. GED), p.478, sub 57 in NCEU Comune di Genova;
All.to 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
All.to 9 - Bilanci spese condominio Via Donghi 13 – Via Marsano 8, gestione 2015/16 – 2016/17;
All.to 10 - Stralcio zonizzazione del vigente PUC di Genova e relative norme attuative;
All.to 11 - Attestato di prestazione energetica.



Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Paola Zampieri della VII Sezione Civile del Tribunale di Genova.

PREMESSA

Con decreto datato 28/04/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Emilio Di Nardo, residente a Genova in Via Pietro Bozzano n. 3/6 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 3605, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al N° rge 774/2016 ("Condominio di Genova – Via Donghi 13/Via Marsano 8 contro ██████████) invitandomi a comparire presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 04/05/2017, per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente:

Mandato

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**
- b) Faccia constare nella sua 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 a pena di decadenza.
 2. Una sommaria descrizione del bene;
 3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- Le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- Gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di prestazione energetica.

- 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.



Nell'assegnarmi il termine di trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., per il deposito della consulenza, la S.V.I. rinviò la procedura per il prosieguo all'udienza del 17/10/2017.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per la redazione della presente consulenza ho eseguito:

- n. 1 accesso presso il Tribunale di Genova in data 04/05/2017, per il giuramento di rito ed il ritiro della documentazione ipocatastale;

- n. 1 accesso presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Genova in data 12/05/2017 per l'effettuazione di visure e ricerche catastali inerenti i beni oggetto di stima, nonché per richiedere copia delle planimetrie attualmente in atti (*cf. all. N. 1: richiesta di documentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Genova*);

- n. 4 accessi presso gli uffici tecnici del Comune di Genova (Sportello Unico per l'Edilizia in via di Francia 1 ed Ufficio Atti, Esecutività, Albo Pretorio e Informatizzazione presso Palazzo Tursi in via Garibaldi 9), rispettivamente in data 18/05/2017, 22/05/2017, 13/06/2017 e 15/06/2017, per il ritiro di copia della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per accertare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili pignorati, richiesta precedentemente (*cf. all. N. 2: richieste di documentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Genova*);

- n. 2 accessi sopralluogo in data 26/06/2017 e 08/08/2017 (accesso forzoso), per prendere visione ed eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati (*cf. all. N. 3: verbali di sopralluogo del 26/06/2017 e 08/08/2017 (accesso forzoso)*).

Eseguiti i suddetti accessi presso i pubblici uffici, effettuati gli accertamenti sopralluogo ed acquisiti ulteriori elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi, sono in grado di relazionare nel modo seguente.

RISPOSTE AI QUESITI

Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità

1. Identificazione del bene

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento, formato da ingresso, bagno, cucina, due camere, ripostiglio e due terrazzini, ubicato al terzo piano scala B - interno n. 12, di un fabbricato sito nel Comune di Genova, quartiere di "San Fruttuoso", con doppio accesso da Via Donghi civico n.13 e Via Marzano civico n. 8 e risulta censito come di seguito:

- *Catasto Fabbricati (NCEU) - Comune di Genova, Sezione urbana GED, foglio 45, particella 478, subalterno 57, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), zona censuaria 1, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 568,10 €.*

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli elementi identificativi innanzi elencati (*cf. all. N. 4: Visure attuali, storiche relative ai beni pignorati, planimetria catastale ed estratto di mappa*).



Come si evince dalla planimetria terzo piano del caseggiato in questione, depositata presso il Comune di Genova (cfr. all. N. 6: Documentazione e principali elaborati grafici depositati presso il Comune di Genova - pag. 8), l'appartamento confina a nord-ovest, muri interni su appartamento interno 12 della scala A e muri perimetrali su distacco, a sud con vano scale, a sud-est con muri perimetrali su distacco e muri interni su appartamento interno 11 della scala B.

2. Sommaria descrizione del bene

Il bene da valutare è ubicato in "San Fruttuoso", quartiere di Genova nella bassa Val Bisagno (*Municipio III Bassa Valbisagno*). Per chi non conoscesse i luoghi, avendo come riferimento Piazza Martinez, considerata il centro del moderno quartiere, basta percorrere a piedi Via Giovanni Torti in direzione San Martino per circa 600 m e, quindi, svoltare a sinistra in Via Donghi (cfr. all. N. 5: Rilievo fotografico dello stato dei luoghi – Foto N. 1).

Dopo circa 200 m, subito dopo la Parrocchia di Santa Sabina, sulla destra si raggiunge il caseggiato contrassegnato dal civico n. 13 (cfr. all. N. 5: Foto NN. 2-3). In alternativa, lo stesso corpo di fabbrica possiede un secondo ingresso, in corrispondenza del civico n. 8 di via Marsano che si imbecca subito dopo aver svoltato in via Donghi, pochi metri sulla destra (cfr. all. N. 5: Foto NN. 4+6). La zona risulta ben collegata con strade urbane al centro di Genova, è caratterizzata dalla presenza di numerosi esercizi commerciali e negozi e presenta una densità edilizia significativa.

Il caseggiato è risalente ai primi anni '60, ha un'intelaiatura portante in conglomerato cementizio armato e presenta una conformazione planimetrica a forma di doppia T, con gli appartamenti al piano tipo delle due scale A e B (n. 38 appartamenti per scala) disposti specularmente rispetto alla direzione nord-est / sud-ovest.

Il fabbricato si sviluppa in altezza per nove piani fuori terra rispetto a via Donghi (N.B.: rispetto a via Marsano che risulta più alta, i primi due piani del caseggiato sono sotto strada), con terrazzo superiore praticabile e possiede due ascensori a servizio dei piani delle due scale. Osservando dall'esterno le sue facciate si osserva che dal lato di via Marsano (scala B), qualche balcone è stato spicconato all'intradosso (cfr. all. N. 5: Foto N. 6b) ma, in generale, si può asserire che esso si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione discrete.

L'appartamento *de quo* si trova al terzo piano, interno 12 della scala B; varcata la porta d'ingresso (del tipo non blindata, in legno e dotata di un sopralucente di 6 cm), si accede in un piccolo ingresso con corridoio che introduce ai vani dell'appartamento (cfr. all. N. 5: Foto NN. 7+9).

Sul lato destro del corridoio è subito ubicata la cucina dalla quale, per il tramite di una porta-finestra (in alluminio con doppia anta e vetro doppio), si accede ad un piccolo terrazzo, comune all'appartamento attiguo (interno n. 11 – scala B) ma separato da un divisorio in vetro opaco-metallo, che affaccia sul lato nord-est del fabbricato, con una visuale abbastanza libera (cfr. all. N. 5: Foto NN. 10+14). Proseguendo lungo il lato destro del corridoio si trova la camera da letto matrimoniale dotata sul lato nord-est di una finestra in alluminio (tripla anta e vetro doppio) con persiana in plastica (cfr. all. N. 5: Foto NN. 15-16).

Rispetto all'ingresso, sul lato sinistro dell'appartamento sono ubicati il bagno e la sala soggiorno. In particolare, il bagno è dotato di un controsoffitto accessibile dall'esterno per il tramite di uno sportello ubicato sopra la porta ed utilizzato prevalentemente come ripostiglio (cfr. all. N. 5: Foto NN. 17+20); è presente inoltre una finestra in alluminio (anta singola e doppio vetro) che affaccia in uno spazio condominiale chiuso (cfr. all. N. 5: Foto N. 21).



La sala soggiorno si apre sul lato sud-ovest per il tramite di un terrazzo con visuale prevalente sul distacco tra il caseggiato di Via Donghi 13 e quello che lo precede (cfr. all. N. 5: Foto NN. 22÷25); su entrambi i terrazzi (lato cucina – lato sala soggiorno), si notano ringhiere in legno/metallo un po' deteriorate.

L'appartamento si completa con uno stanzino/ripostiglio, posto in fondo al corridoio da parte opposta rispetto all'ingresso (cfr. all. N. 5: Foto NN. 9-26).

Tranne che nel bagno e nella cucina dove sono presenti pavimenti con piastrelle in cotto, in tutto l'appartamento è posato un parquet in legno, in discreto stato di manutenzione e conservazione, che nella sola camera da letto è del tipo incrociato. La dotazione impiantistica, di cui non si ha evidenza delle corrispondente documentazione di conformità, è di tipo ordinario con riscaldamento ed acqua calda fornita per il tramite di caldaia condominiale; a tal riguardo in ogni vano è presente un radiatore, eccetto che nel bagno e in cucina dove sono presenti elementi tipo scaldasalviette, abbastanza obsoleti. Si segnala inoltre la presenza di un impianto citofonico e TV satellitare.

In definitiva, a meno di qualche dubbio circa la funzionalità delle scaldasalviette situate nel bagno e nella cucina e del riscontrato stato di deterioramento delle ringhiere di entrambi i terrazzi, l'appartamento si presenta in condizioni normali e risulta abitabile. Per come è disposto in pianta, esso non offre affacci sui due prospetti principali di Via Donghi e Via Marsano ma si apre su entrambi i distacchi laterali, con visuale parzialmente libera.

Si riporta di seguito in Tabella 1 la consistenza metrica dei singoli locali presenti nell'immobile oggetto di valutazione.

Tabella 1: Calcolo superficie netta – superficie commerciale

Locali*	Sup. netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale [mq]
Ingresso/Corridoio (I/C)	7,42**	1,0	
Cucina (K)	7,10	1,0	
Bagno (B)	3,30	1,0	
Camera da letto (L)	12,00	1,0	
Sala soggiorno (S)	17,10	1,0	
Ripostiglio/stanzino (R)	1,76	1,0	
Terrazzo lato nord-est (lato cucina, T1)	1,69	0,25	
Terrazzo lato sud ovest (lato soggiorno, T2)	4,58	0,25	
TOTALE SUPERFICIE	54,95		
* L'attuale distribuzione dei locali dell'appartamento è schematicamente riportata nell'allegato N. 7.			
** Ingresso: 3,02 mq; Corridoio: 4.4 mq.			
*** Alla superficie netta, fattorizzata per il tramite dei coefficienti di ragguaglio, è stata sommata l'incidenza della muratura perimetrale esterna e dei tramezzi interni (in genere per gli appartamenti valutata come 1,1 x Sup. netta). Tale valore coincide con la superficie commerciale indicata in visura catastale.			



3. Proprietà del bene

Come riportato nella certificato ipotecario speciale rilasciato in data 18/11/2016 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova (Ufficio provinciale – Territorio), su richiesta del legale rappresentante p.t. del creditore procedente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà piena (1/1) della [REDACTED]

I dati dell'intestatario sono correttamente riportati in NCEU.

Il bene in questione è arrivato al [REDACTED] per il tramite di cessione, da parte del marito [REDACTED], di diritti reali a titolo oneroso con scrittura e sottoscrizione privata a rogito notar Biglia Piero (n. Repertorio: 21615/13775) in data 24/09/2004, con nota di iscrizione registrata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio provinciale di Genova) in data 12/10/2004 n. 48754 di Registro generale, n. 30048 di Registro particolare.

Con quest'atto, la Sig.ra [REDACTED] ha acquisito la quota di possesso dell'immobile del marito pari a ½, di fatto assumendone la piena proprietà. In precedenza i coniugi [REDACTED] avevano acquistato l'appartamento in oggetto, ciascuno per ½ in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito notar Biglia Piero (n. Repertorio: 8029) del 02/03/1998, con nota di trascrizione registrata all'Agenzia delle Entrate (Ufficio provinciale di Genova) in data 24/03/1998 n. 6558 di Registro generale, n. 4778 di Registro particolare, dai coniugi Alfredo Mondino (nato a Rocca de' Baldi, prov. Cuneo il 11/11/1927, C.F.: MNDLRD27S11H395R) e Lucia Garavagno (nata a Castelletto Stura, prov. Cuneo, il 12/03/1935, C.F.: GRVLCU35C52C165W).

Infine i coniugi Mondino / Garavagno erano diventati proprietari dell'appartamento in oggetto, ciascuno per ½, con atto di compravendita a rogito notar Bocchiardo Renzo (n. Repertorio: 47784) del 02/10/1982, con nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria di Genova (Ministero delle Finanze) in data 02/11/1982 n. 23220 di Registro generale, n. 17535 di Registro particolare, dalla Sig.ra Ferdinanda Borgione, vedova Ortu (nata a Torino il 08/05/1898).

4. Stato di possesso del bene

In sede di sopralluogo, avvenuto in data 08/08/2017 (cfr. all. N. 3), è emerso che l'appartamento sito nel caseggiato di via Donghi 13/Via Marsano 8 in Genova, terzo piano interno 12 – scala B, è abitato dalla proprietaria (esecutato) [REDACTED]. A tal riguardo si precisa che, come risulta dagli atti depositati, l'esecutato è stata cancellata dall'anagrafe cittadina per irreperibilità al Censimento dal 25/11/2013 e, al momento dell'accesso in presenza della Forza Pubblica, la stessa ha esibito un documento d'identità scaduto.

5. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

Dalla documentazione rilasciata in data 30/05/2017 dalla Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti del Comune di Genova, si evince che l'area in cui ricade l'immobile da valutare risulta contraddistinta nella carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici come "in parte ricadente in aree inondabili con diversi periodi di ritorno" (cfr. all. N. 8: *Certificato di destinazione urbanistica*). Si precisa inoltre che, a seguito delle informazioni ricevute dall'amministratore del caseggiato, Avv. Daniele Pallotta, i millesimi di proprietà sono 8 (cfr. all. N. 9: *Bilanci spese condominio Via Donghi 13 – Via Marsano 8, gestione 2015/16 – 2016/2017*).



7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo il vigente P.U.C del Comune Genova (GE), ricade in zona B ("Tessuto urbano e di frangia"), formata da aree urbane parzialmente o totalmente edificate a destinazione prevalentemente residenziale, diverse dalla zona A ("Tessuto storico").

In particolare, esso si colloca nella sottozona BB-CE, residenziale di conservazione (cfr. all. N. 8: *Stralcio di zonizzazione del vigente PUC di Genova e relative norme attuative*). Per quanto riguarda la conformità alle autorizzazioni e/o concessioni amministrative, si riporta di seguito il risultato delle ricerche effettuate.

Il caseggiato di via Donghi 13 (Via Marsano 8) è stato costruito a seguito del rilascio di parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Genova, avvenuto in data 16/12/1959, e del successivo decreto di approvazione del progetto n. 4559 del 31/12/1959 (richiedente: Impresa I.N.V.A.D.E, progettista: Ing. L. Zola), da parte del Sindaco (cfr. all. N. 6: *pagg. 1+5*).

La costruzione, iniziata nella seconda quindicina del dicembre 1959, è terminata nel dicembre 1961. In corso d'opera, l'impresa I.N.V.A.D.E ha effettuato delle modifiche al progetto (modifica area dei locali ad uso abitazione) e, a seguito della sua richiesta con nota 1439/59 del 29/11/1962, il settore urbanistica del Comune di Genova ha deliberato il pagamento di un'oblazione compressiva pari a L. 990.000 (*diconsi Lire novecentonovantamila*), in relazione al maggior valore afferente all'infrazione edilizia (cfr. all. N. 6: *pagg. 6+8*). Infine, a seguito dell'istanza dell'impresa datata 06/10/1961, il Sindaco di Genova con decreto n. 1027 del 04/04/1963, ha autorizzato l'abitabilità del caseggiato di nuova costruzione, distinto col civico n. 13 di Via Donghi e civico n. 8 di Via Marsano, unitamente all'usabilità a negozi e magazzini dei due piani in più sotto il terreno e ad uffici di tre vani (cfr. all. N. 6: *pag. 9*).

Inoltre, dal sopralluogo effettuato in data 08/08/2017 (cfr. all. N. 3), emerge una sostanziale conformità dello stato di fatto dei locali ubicati nell'appartamento in questione rispetto a quanto rappresentato negli ultimi elaborati progettuali depositati in Comune (cfr. all. N. 6: *pag. 8*) e, quest'ultimi risultano congruenti con la planimetria catastale attualmente in atti.

In definitiva, con riferimento all'appartamento *de quo*, non si riscontrano difformità dal punto di vista edilizio-urbanistico.

8. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è risultato essere in classe E (cfr. all. N. 11: *Attestato di Prestazione Energetica*). In data 28/09/2017 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 22338, a firma Dott. Ing. Federico Maria Tortorella.

Completezza della documentazione

La documentazione urbanistica in atti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., consta di:

- certificato ipotecario speciale rilasciato in data 18/11/2016 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari in merito ai beni oggetto di pignoramento. Tali beni consistono in un appartamento (in NCEU del Comune Genova, Fg. 45, P. 478, sub. 57, via Donghi 13 / Via Marsano 8 - piano 3, interno 12 - scala B) di proprietà piena (1/1) del Sig.ra [REDACTED]

La suddetta documentazione in atti è priva dell'estratto di mappa relativo al foglio 53 Allegato C in NCT Sez. A



del Comune di Genova, mappale 849, acquisito dallo scrivente in data 12/05/2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova e annesso all'allegato N. 4, comprensivo delle visure, attuale e storica, relative all'appartamento in oggetto. In definitiva, la documentazione urbanistica relativa al predetto bene può ritenersi completa.

Determinazione del valore di mercato

L'aspetto economico maggiormente rispondente alle finalità della presente stima è da individuare nel più probabile valore di mercato.

La ricerca di tale valore sarà effettuata attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi.

Per la formulazione del giudizio di previsione del più probabile valore di mercato ho eseguito diverse ricerche ed indagini di mercato, di cui riporto una sintesi.

✓ Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate

Costituisce la base di riferimento per l'ufficio negli accertamenti dei valori immobiliari. I valori riportati di seguito in Tabella 2 si riferiscono all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2016 – Semestre 2).

Tabella 2: Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1600	2350	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1800	L	4,9	7,1	L
Box	NORMALE	2100	2950	L	8,6	12,6	L
Posto auto coperto	NORMALE	1950	2750	L	8,5	12,5	L
Posto auto scoperto	NORMALE	1850	2550	L	7,4	10,9	L

Nota bene: La tabella si riferisce ad immobili di tipo residenziale ricadenti nel Comune Genova, fascia/zona: **semicentrale -S. Fruttuoso TU.M (P.zza Martinez, Via Torti, Via Donghi, Via D'Albertis, Via Berghini, Via Casoni)**, Microzona catastale n. 75 (Tipologia prevalente: **abitazione di tipo economico**).

✓ Sito www.borsinoimmobiliare.it

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia.

In Tabella 3 è riportata l'attuale quotazione media (per mq di superficie commerciale) relative al Comune di Genova -zona: semicentrale S. Fruttuoso TU.M..



Tabella 3: Quotazioni "Borsino immobiliare"

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Abitazioni civili	BUONO	1284	1855	L	3,6	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	BUONO	1070	1499	L	3,6	5,7	L
Box	BUONO	1641	2212	L	7,1	10,0	L
Posto auto coperto	BUONO	1534	2141	L	7,1	9,3	L
Posto auto scoperto	BUONO	1463	2034	L	5,7	8,6	L

✓ Inserzioni pubblicitarie, relative ai prezzi offerti per immobili tipologicamente simili siti nelle vicinanze possono fornire indicazioni, seppure di massima, sui principali fattori che influenzano mediamente i prezzi richiesti nella zona. Ovviamente, occorre tenere presente che tali prezzi difficilmente sono confermati in sede di contrattazione, per cui normalmente risultano superiori agli effettivi prezzi di compravendita.

- Studio Immobiliare Marsano (via Franchini 20R, Genova): appartamento in via Donghi Genova, in stabile risalente agli anni '60, terzo piano con ascensore (totale piani 6), composto da ingresso, sala con balcone, cucina abitabile, bagno, ripostiglio e camera matrimoniale, avente superficie di 60 mq, riscaldamento centralizzato, da ristrutturare, offerto a € 95.000,00;

- Glover Immobiliare (Via Paolo Giacometti 10/1 sc. A): appartamento di via Donghi (alta) Genova, in stabile risalente agli anni '70, sesto piano con ascensore (totale piani 7), composto da 5 vani (n. 1 bagno) con dispensa e poggiatesta soleggiato, avente superficie di 68 mq, riscaldamento centralizzato, abitabile, offerto a € 100.000,00;

- Ferrari Immobiliare di Claudio Ferrari (Via Pisacane 42R, Genova): appartamento di via Donghi (alta) Genova, in stabile risalente agli anni '70, secondo piano con ascensore (totale piani 6), composto da 6 vani ordinati con ingresso, n. 2 camere matrimoniali, cucina abitabile con terrazzino, soggiorno, bagno e ripostiglio, avente superficie di 90 mq, riscaldamento centralizzato, ristrutturato, offerto a € 115.000,00;

- Agenzia Immobiliare Fabio Ferrari (Via Casaregis 107R, Genova): appartamento di via Donghi Genova, in stabile risalente agli anni '60, quarto piano luminoso con ascensore (totale piani 6), composto da 6 vani (n.1 bagno) in perfetto stato con ingresso, n. 2 camere, sala, cucina abitabile e poggiatesta, avente superficie di 92 mq, riscaldamento centralizzato, abitabile, offerto a € 165.000,00;

- Corallo Immobiliare (Via Rossetti 4R, Genova): appartamento di via Donghi Genova, in stabile risalente agli anni '60, secondo piano con ascensore (totale piani 4), composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, n. 2 camere, bagno e dispensa, avente superficie di 90 mq, riscaldamento centralizzato, da ristrutturare, offerto a € 115.000,00;

Dai diversi colloqui avuti con alcuni operatori immobiliari operanti nel quartiere di "San Fruttuoso", si evince inoltre che la zona circostante via Donghi/Via Marsano risulta molto richiesta, con particolare riferimento al mercato degli affitti, da parte degli studenti universitari, vista la vicinanza del Polo Ospedaliero di S. Martino e dell'Università degli Studi di Genova in Albaro. Inoltre, il numero delle compravendite di immobili risulta abbastanza vivace ed interessante, con buone possibilità di finalizzazione della trattative, se la distanza tra l'aspettativa di vendita e il "giusto prezzo" non eccede il 10%.



Ciò premesso, il valore di mercato dei beni da stimare viene ricercato attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativa, con riferimento alla **superficie commerciale totale di 59 mq** (vedi §2, Tabella 1). Avendo come riferimento i valori OMI minimo e massimo riportati in Tabella 2, al fine di portare in conto l'attuale andamento del mercato della zona, si ritiene opportuno considerare un valore base pari a **1300 €/mq**.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in condizioni normali di stato d'uso e manutenzione, libero da qualunque gravame, risulta dunque pari a:

VMO = 1300 €/mq x 59 mq = € 76.700,00 (diconsi Euro settantaseimilasettecento/00).

Per portare in conto lo stato reale complessivo dell'immobile si ritiene opportuno effettuare le seguenti detrazioni:

- Stato d'uso, di manutenzione (vedi §2): -2,00% VMO (circa Euro millecinquecento/00);
- Presenza di vincoli (vedi §5): -6,78% VMO (circa Euro cinquemiladuecento/00);
- Spese accertamento di conformità in sanatoria (vedi §7): -0,00%
- **TOTALE DETRAZIONI: -8,78% VMO.**

In definitiva il più probabile valore di mercato, riferito alla piena proprietà del bene pignorato nello stato attuale come descritto nei paragrafi precedenti, risulta in cifra tonda pari a:

VPP = (100-8,78) x VMO/100 = € 70.000,00 (diconsi Euro settantamila/00).

Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa

A conclusione della presente consulenza, riporto il seguente quadro riepilogativo finale.

LOTTO UNICO: appartamento al terzo piano, interno n. 12 - scala B, sito in un caseggiato ubicato nel Comune di Genova, con doppio accesso da via Donghi 13 e da via Marsano 8. Esso si compone di ingresso/corridoio, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale, sala-soggiorno, bagno, ripostiglio, possiede due affacci esterni tramite balconi dal lato cucina (lato nord-est) e dal lato sala-soggiorno (lato nord-est) e risulta abitabile.

L'immobile è censito in NCEU del Comune di Genova (Sez. urbana GED), al foglio 45, particella 478, subalterno 57 e risulta di proprietà piena (1/1) della Sig.ra [REDACTED]

VALORE LOTTO UNICO = in cifra tonda € 70.000,00 (diconsi Euro settantamila /00).

Infine si precisa che il futuro proprietario dovrà farsi carico della regolarizzazione delle spese condominiali residue pendenti, secondo quanto evidenziato al §5, pari a circa 5.200,00 € (diconsi Euro cinquemiladuecento /00).

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione composta da n. 12 pagine e n. 11 allegati, ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto e resto a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Genova, 13 Ottobre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Emilio Di Nardo

