

Studio Tecnico Geom. Elio Picasso
Via A.M. Maragliano n° 6
16121 - Genova
Albo Provinciale Geometri n° 1858
Telefono = Telefax = Q 010/587029
e-mail: eliopicasso@libero.it
pec: elio.picasso@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA
SEZIONE VII
FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n° 460/2017

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Roberto Braccialini

già Dr.ssa Paola Zampieri

Procedura di Espropriazione Immobiliare R.G.E. n° 460/2017 pro-
mossa da:

Creditore Procedente

Avv. Giovanni Brichetto

Creditore Intervenuto

Avv. Paolo Noceti

Creditore Intervenuto

Avv. Danilo Biagi

contro

Debitore Esecutato

Avv. _____

RELAZIONE DI STIMA

➤ **Tecnico Incaricato: Geom. Elio Picasso**

**Iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di
Genova con il n° 1858**



Studio in Genova, Via A.M. Maragliano n° 6 – Tel. = Fax. =
010/587029 – Mobile 338/8675676 – e-mail eliopicasso@libero.it
– pec elio.picasso@geopec.it.

=====

LOTTO UNICO: *Piena proprietà della quota di 3/18 dell'appartamento sito in Genova - Via Sturla civico n° 58 interno n° 7, ubicato al piano terzo, con annessa cantina.*

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della quota di 3/18 dell'appartamento sito in Comune di Genova – Delegazione di Sturla/Quarto dei Mille - Municipio IX Levante – nella Via Sturla civico n° 58.

L'unità immobiliare ad uso abitazione, distinta con l'interno n° 7, è così composta:

In piano terzo: ingresso; pranzo-soggiorno; cucina; due camere; disimpegno; due bagni; camera-ripostiglio (1); poggiolo; all'appartamento è annessa una cantina ubicata al piano dell'atrio; altezze interne circa m. 3,10.

(1) Locale escluso dal "Decreto di Abitabilità".

Il tutto come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale (**All. "A"**) e documentato con riprese fotografiche (**All. "B"**).

1.1 – Dati Tecnici

- Superficie netta appartamento = **mq. 110,96.**
- Superficie lorda appartamento = **mq. 124,91.**
- Superficie poggiolo = **mq. 21,32.**
- Superficie netta cantina = **mq. 7,35.**



Foglio 63; Particella 265; Subalterno 7; Zona Censuaria 1; Categoria A/2; Classe 3; Consistenza 7,5 vani; Superficie Catastale Totale: mq. 133 (Totale escluse aree scoperte mq. 127); Rendita €. 1.394,43 (**All. "C"**).

1.5 – Regolarità Catastale

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria dell'appartamento depositata agli atti del Catasto (**All. "A"**) non sono emerse difformità.

Gli intestatari dell'immobile, riportati nella visura catastale, non corrispondono agli attuali proprietari (**All. "C"**).

Il Sig. _____ che era nato a Genova il 08/03/1937 è deceduto in Genova il 26/01/2012 (**All. "D"**). Da informazioni assunte, gli unici eredi per Legge del de cuius – essendo quest'ultimo divorziato - sono i suoi due figli _____ e _____ i quali, però, non risulta abbiano mai presentato alla competente Agenzia delle Entrate "Dichiarazione di Successione" del proprio padre.

Pertanto, se quanto sopra fosse esatto, la corretta intestazione dell'immobile dovrebbe essere la seguente:

- ✓ _____ proprietà per 24/36;
- ✓ _____ proprietà per 6/36;
- ✓ _____ proprietà per 3/36;
- ✓ _____ proprietà per 3/36.

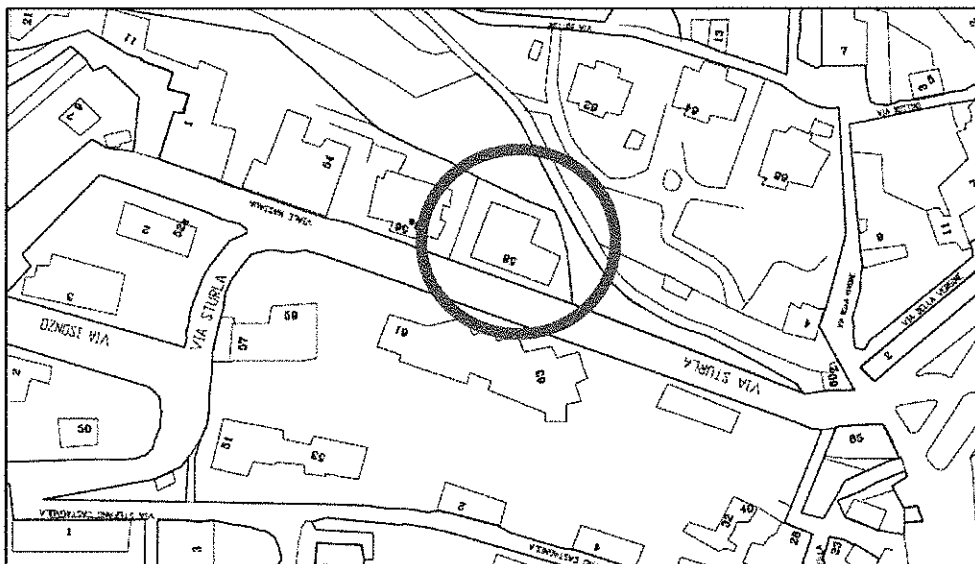
2 – DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale prossima alla stazione ferroviaria di Sturla, con prevalenti caratteristiche residenziali, ad intenso traffico e



scarse possibilità di parcheggio.

La zona è dotata dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamento con mezzi pubblici sia verso il centro città sia verso altre destinazioni. L'edificio, di cui è parte l'unità immobiliare in esame, sorge nel tratto della Via Sturla più prossimo al litorale



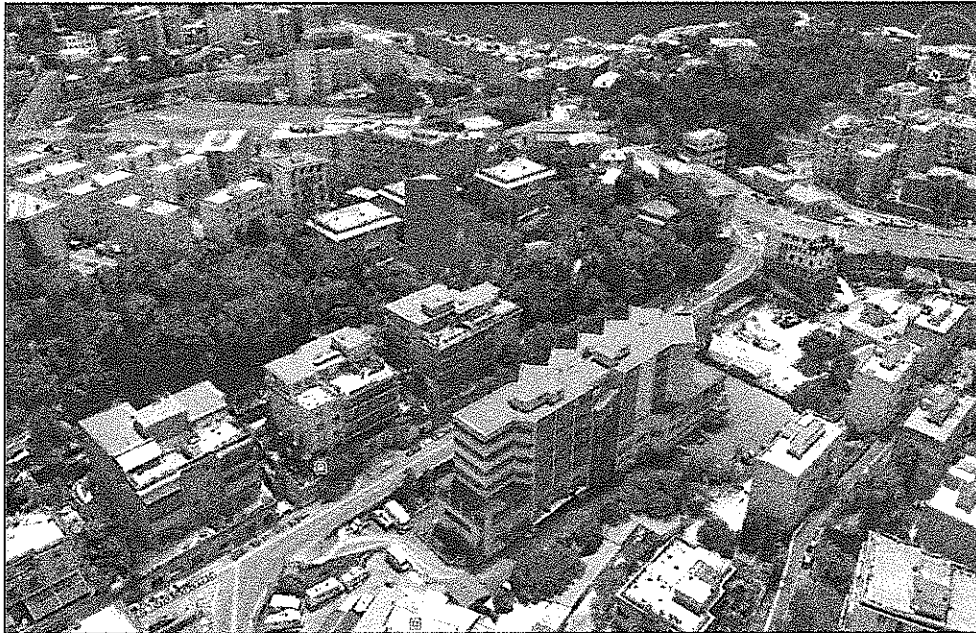
Stralcio Toponomastica



Via Sturla civico n° 58 - Vista Panoramica



Caratteristiche zone limitrofe: semicentrali, tutte prevalentemente residenziali con presenza di edifici di tipo civile-economico, che caratterizzano l'intera Delegazione di Sturla più prossima al litorale.



Via Sturla civico n° 58 - Vista panoramica zone limitrofe

3 – STATO DI POSSESSO

La proprietà dell'unità immobiliare in argomento è pervenuta all'attuale esecutato proprietario per la quota di 3/18 (1/6), in forza dei seguenti titoli.

- ✓ Alla data del 28/06/1972 l'appartamento in esame era di piena proprietà del Sig. che era nato a Todi (PG) il 08/05/1908;
- ✓ Il Sig. lecedette in Genova il 28/06/1972 istituendo sua unica erede il coniuge Sig.ra nata a Marsala (TP) il 28/05/1913 e pretermettendo i figli Sig.ri nata a Genova il 15/04/1933, nato a Genova



il 08/03/1937 e nato ad Arquata Scrivia (AL) il 18/09/1941, in virtù di testamento olografo datato 12/02/1968 pubblicato con verbale a rogito Not. Pietro Barletti di Genova, Coadiutore Temporaneo del Not. Luigi Delucchi di Genova, in data 29/08/1972 e registrato a Genova il 07/09/1972 al n° 15952;

- ✓ Con atto a rogito del Not. Pietro Barletti di Genova, Coadiutore Temporaneo del Not. Luigi Delucchi, in data 05/09/1972 – trascritto a Genova il 01/09/1973 al n° 19145 di Reg. Part. – venivano riconosciuti i diritti di legittima spettanti ai predetti tre figli del Sig.

secondo le disposizioni vigenti anteriormente alla riforma del Diritto di Famiglia ex-Legge n° 151/1975, pari alla quota di 1/3 per ciascun figlio gravata dal diritto di usufrutto per 1/4 spettante al coniuge Sig.ra , la quale restava titolare della restante quota di 1/3 di piena proprietà;

- ✓ In forza del predetto atto del 05/09/1972 la Sig.ra . dichiarò di accettare l'eredità del coniuge;
- ✓ In data 23/01/2006 decedette in Roma la Sig.ra , proprietaria – in forza dei titoli sopracitati – della quota di 1/3 dell'immobile in argomento;
- ✓ La Sig.ra . dispose delle sue sostanze con testamento olografo datato 23/07/1992 e pubblicato con verbale a rogito Not. Luigi Gallori di Roma in data 19/04/2006 – Rep. n° 23555 – Racc. n° 5921 – registrato a Roma il 26/04/2006 – in forza del quale la Sig.ra , istituì erede la figlia e legò ai figli e)



la sua quota di proprietà pari ad 1/3 dell'appartamento in esame; in sede del medesimo atto a rogito Not. Luigi Gallori di Roma la Sig.ra [redacted] e la di lei figlia Sig.ra [redacted] prestarono rinuncia all'eredità e, pertanto, chiamati all'eredità per Legge risultarono i figli [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno;

✓ La Dichiarazione di Successione della Sig.ra A [redacted]

[redacted] venne presentata all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 14/05/2009 – Den. n° 49 – Vol. n° 217- e trascritta a Genova il 31/12/2009 – R.P. n° 29273.

Attualmente, l'unità immobiliare risulta direttamente condotta dall'esecutato [redacted] comproprietario per la quota di 3/18 (1/6).

4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 – Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1 – Domande giudiziarie od altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**

4.1.2 – Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: l'esecutato [redacted] risulta di stato civile libero in quanto divorziato.

4.1.3 – Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**

4.1.4 – Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

4.1.5 – Spese condominiali ordinarie e straordinarie: alla data del 30/09/2018 l'esecutato [redacted] risulta debitore nei confronti dell'Amministrazione del Condominio di Via Sturla n° 58 di un importo



pari ad €. **3.215,58** per spese ordinarie e straordinarie (**All. "E"**).

4.2 – Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 – Trascrizioni (periodo dal 01/01/2009 al 24/10/2018)

✓ **Contro:** In data 07/11/2000 – R.G. n° 31287 – R.P. n° 19596: Atto di compravendita del 02/11/2000 a rogito Not. Francesco Fassio di Genova – Rep. n° 205916 – **A favore** di _____ nata a Villanova del Ghebbo (RO) il 14/09/1951 proprietà per la quota di 6/36 e nuda proprietà per la quota di 2/36 (**All. "F"**).

✓ **A favore:** In data 12/04/2006 – R.G. n° 17268 – R.P. n° 9944: Atto di compravendita del 07/04/2006 a rogito Not. Giorgio Segalerba di Genova – Rep. n° 41876/11530 – **Contro** _____ nata a Genova il 15/04/1933 proprietà per la quota di 2/9 (**All. "G"**).

✓ **Contro:** In data 13/10/2006 – R.G. n° 49384 – R.P. n° 29468: Atto Giudiziario del 15/09/2006 – Ufficiali Giudiziari Genova – Rep. n° 1575/2006 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – **A favore** di _____ nato a Genova il 02/02/1923 proprietà per la quota di 2/9 (**All. "H"**).

✓ **Contro:** in data 11/03/2009 – R.G. n° 8070 – R.P. n° 5795: Atto Giudiziario del 24/02/2009 – Rep. n° 241 – Decreto di Trasferimento di Immobili – **A favore** di _____ nata a Genova il 02/06/1952 proprietà per la quota di 2/9 (**All. "I"**).

4.2.2 – Iscrizioni (periodo dal 01/01/2009 al 24/10/2018)

✓ **Contro:** In data 22/04/2011 – R.G. n° 14033 – R.P. n° 2507: Atto Giudiziario del 11/02/2011 – Rep. n° 455/2011 – Ipoteca Giudiziale



- Decreto Ingiuntivo – **A favore** di [redacted] nata in Peru
(EE) il 24/11/1936 proprietà per la quota di 1/6 (**All. "L"**).
- ✓ **Contro:** in data 06/03/2017 – R.G. n° 6824 – R.P. n° 1231: Atto Giudiziario del 08/10/2013 – Rep. n° 1562 – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – **A favore** di [redacted] nata a Genova il 02/06/1952 proprietà per la quota di 1/3 (**All. "M"**).
- ✓ **Contro:** in data 22/06/2017 – R.G. n° 19644 – R.P. n° 13466: Atto Giudiziario del 13/05/2017 – Rep. n° 4085 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – **A favore** di [redacted] nato a Genova il 11/03/1965 proprietà per la quota di 3/18 (**All. "N"**).

Vedasi anche "Certificato Notarile Sostitutivo della Certificazione Ipotecatastale" redatto dal Not. Ernesto Falzone di Genova in data 03/04/2018 (**All. "O"**).

4.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 – di conformità urbanistico-edilizia: nessuno (vedasi Capo 7.1 che segue).

4.3.2 – di conformità catastale: nessuno (vedasi Capo 1.5 che precede e Capo 7.2 che segue).

5 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Alla data del 30/09/2018 risultano debiti dell'esecutato nei confronti dell'Amministrazione del Condominio, come già riferito al Capo 4.1.5 che precede, pari ad €. **3.215,58** per spese ordinarie e straordinarie (**All. "E"**).

Le spese di gestione ordinaria del Condominio, facenti carico all'unità



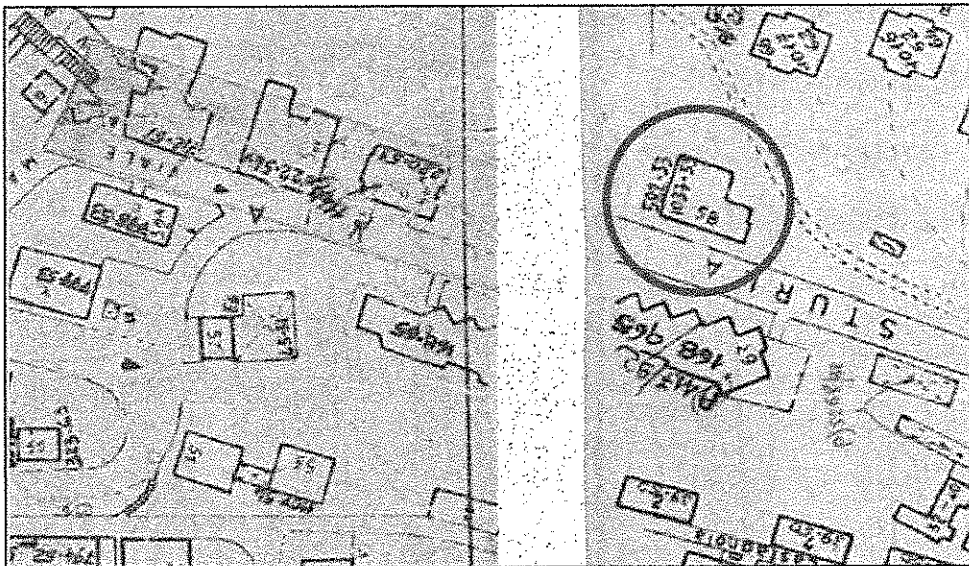
immobiliare in argomento, ammontano a circa e mediamente €.
3.600,00 - € 3.800,00 all'anno. Millesimi complessivi dell'appartamen-
to: Generali = 97,00/1000; Scale = 110,087/1000; Ascensore =
115,25/1000; Riscaldamento = 82,52/1000.

6 - PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI

Al riguardo, vedasi quanto già riferito al Capo 3 – Stato di Possesso -
che precede.

7 – GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATA- STALE

7.1 – Conformità urbanistico-edilizia



Cartografia Comune di Genova

L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare in esame è stato costruito a
seguito di Progetti n° 582/1953 e n° 1037/1955 ed è stato dichiarato
abitabile con Decreto n° 3844 del 23/11/1959 (**Ail. "P"**).

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria dell'ultimo
Progetto di Variante approvato dal Comune di Genova (**Ail. "Q"**) **non**



sono emerse difformità.

7.2 – Conformità Catastale

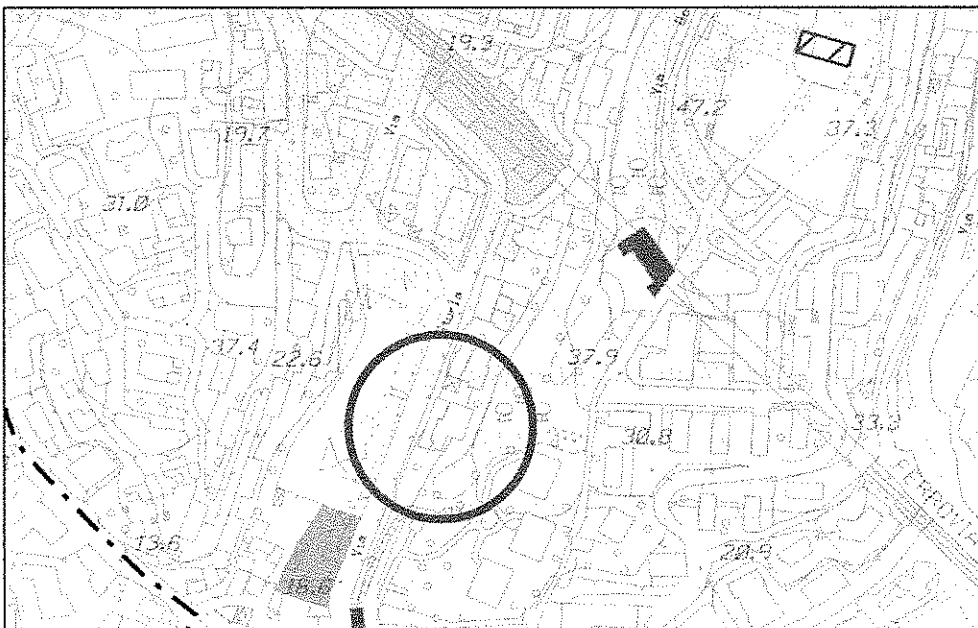
Come già riferito al Capo 1.5 che precede, la planimetria catastale depositata agli atti del Catasto Fabbricati (**AII. "A"**) non presenta alcuna difformità se confrontata con lo stato attuale dei luoghi.

8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare in argomento è dotata di "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) – Certificato n° 37092 (Protocollo n° PG/2018/0289271) rilasciato in data 19/10/2018 (scadenza 18/10/2028) in ottemperanza alla Legge Regionale n° 22/2007 e successive modificazioni e/o integrazioni (**AII. "R"**).

9 – INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. del Comune di Genova, il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in argomento ricade in Zona AC-IU Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico.



Stralcio P.U.C. – Tavola n° 44



10 – VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dalla Parte II^a del D.Lgs 22/01/2004, n° 42 e ss.mm.ii. (ex Legge n° 1089/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

11 – CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

11.1 - Caratteristiche strutturali

- ✓ Edificio = complessivi piani in elevazione n° 5 fuori terra; totale unità immobiliari n° 10 con destinazione abitativa oltre a locali cantine al piano dell'atrio.
- ✓ Strutture verticali = c.a. – condizioni: normali.
- ✓ Solai = struttura mista – condizioni: normali.
- ✓ Copertura = a terrazzo praticabile – condizioni: normali.
- ✓ Scale = rampe in struttura mista; ubicazione interna – condizioni: normali.

11.2 - Componenti edilizie e costruttive

- ✓ Pareti esterne = muratura ultimata con intonaco alla genovese tinteggiato – condizioni: normali.
- ✓ Portone atrio = a due battenti in ferro con specchiature a vetro – condizioni: normali.
- ✓ Scale = pavimento atrio in scaglie di marmo verde, rivestimento pareti con zoccolatura in lastre di marmo e soffitto in tinta lavabile; pianerottoli in scaglie di marmo; scalini in marmo bianco; pareti scale in tinta lavabile con zoccoletto in marmo; soffitti in tinta lavabile – condizioni: normali.
- ✓ Porta caposcala = in legno ad un battente blindata – condizioni:



normali.

- ✓ Pareti interne = condizioni scadenti (vedansi foto allegate).
- ✓ Soffitti = condizioni scadenti (vedansi foto allegate).
- ✓ Pavimenti: in graniglia di marmo – condizioni: mediocri.
- ✓ Infissi e serramenti esterni = finestre a doppia anta a battente in alluminio bianco con vetro a camera – condizioni: mediocri; avvolgibili in pvc verde – condizioni: mediocri.
- ✓ Infissi e serramenti interni = porte ad un battente in legno tamburato - condizioni: mediocri.
- ✓ Cucina-soggiorno = pavimento in graniglia di marmo; pareti con rivestimento fino ad h. m. 2,25 in piastrelle di ceramica cm. 20 x 25: condizioni scadenti (vedansi foto allegate).
- ✓ Bagno = pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20; rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm. 20 x 30 fino ad h. m. 2,10; rubinetterie e sanitari (vasca, lavabo, bidet, tazza) di tipo corrente: condizioni scadenti (vedansi foto allegate).
- ✓ Bagno di servizio = pavimento in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20; rivestimento pareti in piastrelle di ceramica cm. 20 x 20 fino ad h. m. 2,20; rubinetterie e sanitari (bidet, lavabo, tazza) di tipo corrente; è presente una caldaia pensile per la produzione di acqua calda sanitaria: condizioni scadenti (vedansi foto allegate).
- ✓ Poggiolo = pavimento in piastrelle di gres cm. 7,5 x 15; parapetto con ringhiera in ferro - condizioni: normali.

11.3 – Impianti e servizi

- ✓ Portineria = assente.



- ✓ Citofonico = presente.
- ✓ Ascensore = presente.
- ✓ Gas = gas metano per usi domestici.
- ✓ Elettrico = sottotraccia con interruttore differenziale.
- ✓ Fognatura = allacciata alla rete comunale.
- ✓ Idrico = acqua diretta.
- ✓ Termico = centralizzato.
- ✓ Condizionamento = assente.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio può considerarsi normale, quello dell'unità immobiliare oggetto, nel complesso, scadente.

12 – DIVISIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In considerazione delle dimensioni, della conformazione strutturale dell'appartamento e della sua ubicazione nel contesto del piano dell'edificio di cui è parte, si può affermare che lo stesso **non sia comodamente divisibile secondo le predette quote di proprietà** (Art. 720 C.C.). Infatti, affinché un immobile possa ritenersi comodamente divisibile, è indispensabile, dal punto di vista strutturale, che sia possibile frazionarlo suddividendolo in quote che, oltre a potersi determinare in modo non eccessivamente oneroso sotto l'aspetto tecnico, siano idonee a consentire, per i dividendi, di goderne liberamente ed autonomamente; inoltre, è parimenti imprescindibile, stavolta dal punto di vista economico-funzionale, che l'originaria destinazione del bene, per come normalmente utilizzato, non venga incisa dalla divisione né che, per effetto di essa, le singole quote, se paragonate al valore dell'intero,



vengano deprezzate in modo considerevole.

13 - VALUTAZIONE

13.1 – Criteri di Stima

Per le valutazioni, generalmente, si ritiene di poter applicare il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di valori di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza a quello in esame, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova attualmente l'appartamento in esame, nonché della data di costruzione del fabbricato di cui il medesimo è parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto.

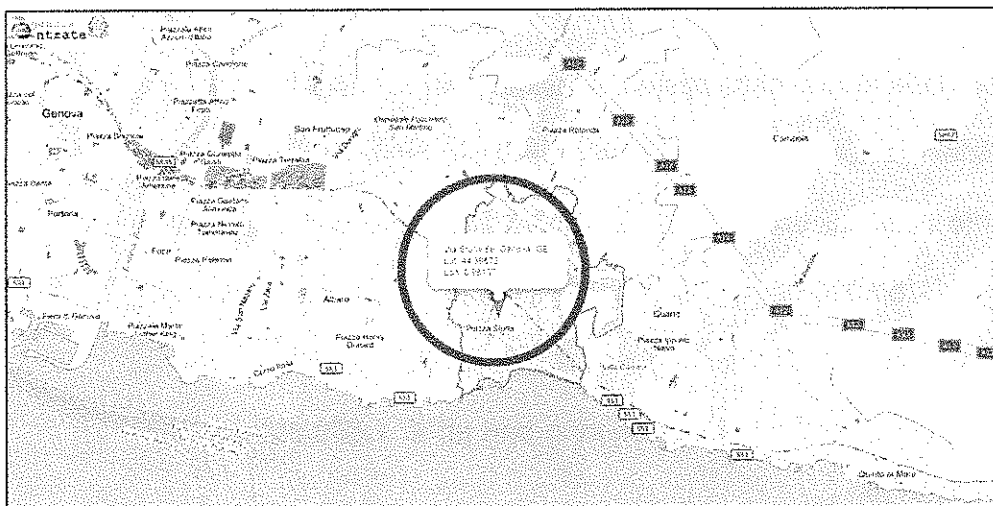
Tuttavia, nel caso di specie ovvero nella zona di riferimento, non è stato possibile reperire valori di mercato noti afferenti a cespiti - assimilabili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenza a quello da valutarsi - oggetto di recenti contrattazioni. Per tale motivo, lo scrivente ha fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, a quelle della banca dati FIAIP ed a quella espressa dal Borsino Immobiliare. In via preliminare, però, si evidenzia che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI, così come quelle di altre Banche Dati, non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da tecnico professionista



può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli; quindi, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, le quotazioni rilevate devono essere elaborate per renderle il più possibile aderenti alla realtà del caso di specie.

13.2 – Fonti di informazione

- ✓ Esame Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio - OMI



GEOPOI – Zona C05

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2
 Provincia: GENOVA
 Comune: GENOVA
 Fascia zona: Semicentrale-STURLA TU SI (FIDEI MILLE V-STURLA VISONZO-VTOMANO - C.SO EUROPA)
 Codice zona: C05
 Microzona: 79
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1900	2700	L	5,9	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	2100	L	5,5	6,2	L
Abitazioni signorili	Normale	3100	4600	L	9,2	11,4	L
Abitazione	Normale	1500	1650	L	6,2	7,6	L
Ex	Normale	2000	2950	L	7,1	10,5	L
Ripari avio coperti	Normale	1000	2500	L	6,5	10,2	L
Posti auto scoperti	Normale	1450	2100	L	5,9	6,5	L

OMI – Zona C05

Escludendo ora i valori: massimo (avuto riguardo all'attuale situazione



del mercato immobiliare) e quello medio (in considerazione dell'ubicazione del fabbricato nell'ampia ed eterogenea zona considerata); si può assumere a riferimento il valore minimo che, per le abitazioni di tipo civile come quella in argomento, viene indicato di massima pari ad €. 1.900,00/mq. per alloggi in stato conservativo normale.

Occorre però ricordare che, come già riferito in precedenza, l'unità immobiliare attualmente versa in uno stato di condizioni definibile quale scadente.

Da una sommaria analisi delle opere necessarie per rendere l'immobile nelle condizioni di normalità, scaturisce un relativo costo stimabile prudenzialmente nella misura di circa €. 50.000,00, corrispondenti ad €. 400,00/mq. [€. 50.000,00 : mq. 124,91 (superficie con esclusione dell'incidenza di poggiolo e cantina) = €. 400,00/mq.].

Pertanto, può assumersi un valore unitario pari ad €. **1.500,00/mq.** (€. 1.900,00 - €. 400,00).

=====

✓ Esame banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.

GRUPPO VALORI IMMOBILIARI 2017 - 2016/2017		IMMOBILIARE.IT			CASA.IT			VALORI OMI		
www.immobiliareimpresa.com		immobiliare.it-Prezzi richiesti			Casa.it Valutazione			Mercatoimmobiliare.info		
		BORSINO IMMOBILIARE.IT			IDEALISTA			MAPPA QUARTIERE		
Prezzi abitazioni su 2017		Ristrutturato/A nuovo			Cambio stato			Da ristrutturare		
Stato		Min.	Med.	Max.	Min.	Med.	Max.	Min.	Med.	Max.
STURLA - Via Bottini		2.423	2.708	2.568	2.280	2.423	2.352	1.805	2.280	2.243
STURLA - Via Caprera		2.518	2.803	2.663	2.185	2.518	2.352	1.805	2.185	1.995
STURLA - Via Castagnola		2.328	2.708	2.518	2.090	2.328	2.209	1.805	2.090	1.995
STURLA - Via Isonzo		2.232	2.651	2.442	1.953	2.232	2.093	1.767	2.046	1.907
STURLA - Via Marras		2.282	2.708	2.495	1.995	2.280	2.133	1.805	1.995	1.900
STURLA - Via Pontetti		1.932	2.208	2.070	1.748	1.932	1.840	1.564	1.748	1.616
STURLA - Via Timavo		2.046	2.279	2.163	1.767	2.046	1.807	1.535	1.767	1.651
	STIME UNITARIE	2.232	2.373	2.416			2.127	1.522	1.711	1.871

Nella tabella di cui sopra vengono già espressi valori unitari per immo-



bili da ristrutturare quindi può assumersi a riferimento la media di detti valori che risulta pari ad €. 1.871,00/mq..

Nel caso in esame, però, lo scrivente, sempre in considerazione dello scadente stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, ritiene equa una ulteriore riduzione del predetto importo unitario nella misura del 5%; pertanto: €. 1.871,00/mq. x 0,95 = €. 1.777,45/mq..

Infine, poiché tali valori vengono espressi da Agenzie di mediazione immobiliare, non debesi trascurare la generale diminuzione statistica tra importo richiesto e prezzo effettivo di vendita corrispondente a mediamente 15%.

Pertanto può assumersi un valore unitario pari ad **€. 1.511,00/mq.** (€. 1.777,45/mq. x 0,85).

=====

✓ Esame della quotazione espressa dal Borsino Immobiliare

Per l'elaborazione di cui a seguito vengono suggeriti al programma tutti gli elementi oggettivi che caratterizzano sia l'unità immobiliare sia il fabbricato di cui la stessa è parte allo scopo di poter definire una valutazione puntuale. Pertanto si ritiene di poter assumere la calcolata quotazione media pari ad **€. 1.528,00/mq.**

Borsinoimmobiliare		Valutazione immobiliare
Ubicazione dell'immobile		
Comune	Genova	
Zona	Sturla Tur m i v dei Mille-v sturla-v isonzo-v timavo-c so Europa)	
Indirizzo	Via Sturla N° 58	



descritte, che contraddistinguono l'unità immobiliare in esame, atteso che i tre valori unitari sopra evidenziati risultano congrui entro la percentuale del 10% circa, lo scrivente ritiene quindi ammissibile operare una relativa media aritmetica: €/mq. (1.500,00 + 1.511,00 + 1.528,00) : 3 = **€. 1.513,00/mq.**

13.3 – Stima del valore venale della piena proprietà dell'immobile considerato libero da "pesi" e vincoli locatizi, nello stato di condizioni in cui attualmente si trova

➤ Valore venale = mq. 133 x €. 1.513,00/mq. = €. 201.229,00

13.4 – Stima del valore venale della quota di 3/18 (1/6) dell'immobile, nello stato di condizioni in cui attualmente si trova

Come già riferito, l'esecutato _____ è proprietario della quota di 3/18 (1/6) dell'appartamento sito in Genova – Via Sturla civico n° 58 interno n° 7, pertanto il valore venale della quota di sua proprietà risulta il seguente.

➤ Valore venale della quota di 3/18 (1/6) = €. 33.538,00

13.5 – Stima del valore a base d'asta della quota di 3/18 (1/6)

In considerazione della particolarità del mercato immobiliare legato alle procedure espropriative nonché della minimale quota oggetto di pignoramento pari ad **3/18 (1/6) di proprietà dell'appartamento**, lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 15% al valore venale della medesima quota come sopra calcolato.

Pertanto:

€. 33.538,00 x 0,85 = €. 28.507,00

Valore a base d'asta arrotondato = €. 28.500,00



14 – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE

14.1 – Sintesi di operazioni peritali

- ✓ Nomina con ordinanza in data 23/12/2017, esperto nella procedura in epigrafe, dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Zampieri.
- ✓ Giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria in data 25/01/2018.
- ✓ 31/01/2018 – Acquisizione visura storica e planimetria catastale dell'appartamento.
- ✓ 08/02/2018 - Trasmissione raccomandata A.R. n° 150375881146-9 ad esecutato _____ per fissazione appuntamento sopralluogo (trasmissione anche con posta ordinaria).
- ✓ 08/02/2018 - Trasmissione pec a comproprietaria _____ per comunicazione fissazione appuntamento sopralluogo.
- ✓ 08/02/2018 – Trasmissione raccomandata A.R. n° 15037588147-0 a (comproprietario _____ quale riferito coerede di _____) per comunicazione fissazione appuntamento sopralluogo (trasmissione anche con posta ordinaria).
- ✓ 08/02/2018 – Trasmissione raccomandata A.R. n° 15037588139-1 a (comproprietario _____ quale riferito coerede di _____) per comunicazione fissazione appuntamento sopralluogo (trasmissione anche con posta ordinaria).
- ✓ 06/02/2018 - Trasmissione comunicazione a Legali per conoscenza, a mezzo pec.
- ✓ 19/03/2018 – (Stante la reiterata assenza da Genova dell'esecutato



occupante l'alloggio) Accesso nell'appartamento per sopralluoghi e rilievi metrici e fotografici.

- ✓ 23/03/2018 – Ritornata al mittente, per compiuta giacenza, raccomandata A.R. già inviata all'esecutato I
- ✓ 23/03/2018 – Ritornata al mittente, per compiuta giacenza, raccomandata A.R. già inviata ad /
- ✓ 04/04/2018 – Richiesta Comune di Genova per visura progetto.
- ✓ 04/04/2018 – Trasmissione pec ad Amministrazione Condominio per richiesta eventuale posizione debitoria dell'esecutato.
- ✓ 11/05/2018 – Istanza di proroga per ultimazione accertamenti di conformità (copie Progetto appena rilasciate dal Comune di Genova) e per mancanza di dati per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, già reiteratamente richiesti ma non ancora ricevuti.
- ✓ 19/10/2018 – Redazione di "Attestato di Prestazione Energetica" da parte di altro Tecnico.
- ✓ 15-24/10/2018 – Ispezioni ipotecarie

14.2 – Accesso presso Enti ed Uffici Pubblici

- ✓ 07/02/2018 – Acquisizione planimetria catastale dell'appartamento.
- ✓ 04/04/2018 – Richiesta progetto Comune di Genova.
- ✓ 26/04/2018 – Comune di Genova per visura progetto e richiesta copie.
- ✓ 08/05/2018 – Comune di Genova per ritiro copie progetto.

Genova, 25 Ottobre 2018

L'Esperto d'Ufficio



- Geom. Elio Picasso -

Allegati:

✓ Planimetria catastale appartamento	AII. "A"
✓ Planimetria per riferimento foto	AII. "B1"
✓ Documentazione fotografica – n° 33 Foto	AII. "B"
✓ Visura storica catastale	AII. "C"
✓ Certificato Comune di Genova – Stato Civile	AII. "D"
✓ N° 2 Tabulati Amministrazione Condominio	AII. "E"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "F"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "G"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "H"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "I"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "L"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "M"
✓ Ispezione Ipotecaria	AII. "N"
✓ Certificato Not. Ernesto Falzone	AII. "O"
✓ Decreto Abitabilità	AII. "P"
✓ Progetto Comune di Genova	AII. "Q"
✓ Attestato di Prestazione Energetica	AII. "R"

