

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

N. **280/2017** Ruolo Esecuzioni

G.E. Dott. Balba Andrea

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra



Contro



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Bene immobile sito in

ROVEGNO (GE)

FRAZ. ISOLA CIV. 11 int. 1



IMMOBILE SITO IN ROVEGNO FRAZ. ISOLA N. 11 INT. 1

La sottoscritta, dott. Arch. Elisabetta Pandolfini, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2288, nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice della VII sez. Civile dott. Andrea Balba, quale esperto del procedimento richiamato in epigrafe, ad evasione del mandato affidatole, il giorno 05 marzo 2018 ha redatto la sotto estesa

PERIZIA TECNICA DI STIMA

LOTTO UNICO:

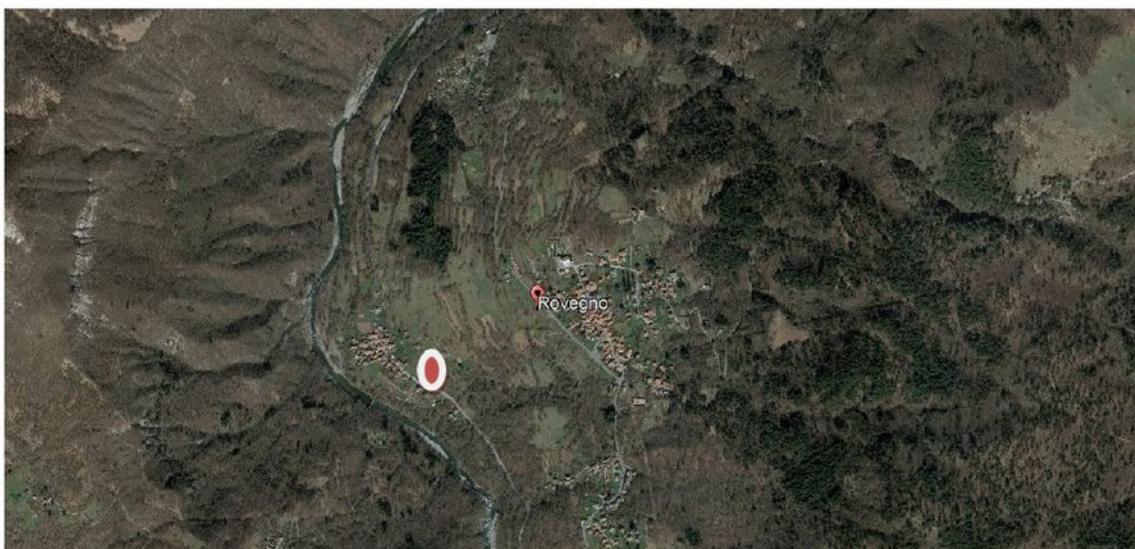
Appartamento sito in Rovegno (GE), Fraz. Isola n. 11, posto al piano terra, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera.

Avente superficie lorda di 56,00 mq e superficie commerciale di 64,00 mq

(vedi allegato 1- SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE)

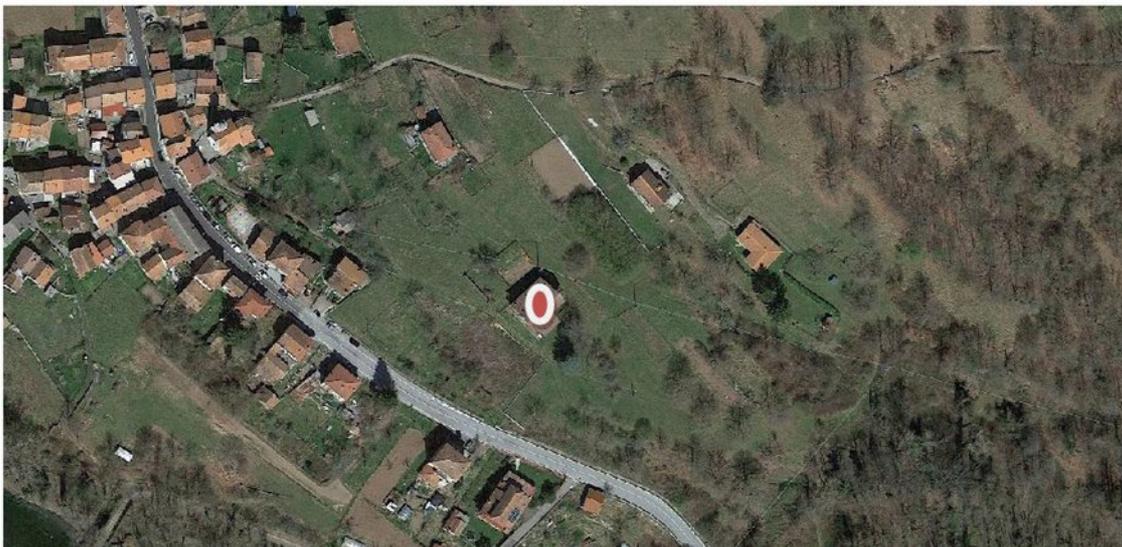
1. Descrizione sommaria dell'immobile

1.1 Caratteristiche estrinseche Localizzazione immobile - inquadramento generale dell'area



Estratto ortofoto





Estratto ortofoto

1.1.1 Caratteristiche zona/quartiere

destinazioni d'uso prevalenti nella zona e nell'edificio dove è localizzato l'immobile:

ubicazione semiperiferica rispetto al centro di Rovegno, verso sud

Zona con prevalente destinazione agricola/prativa

qualità urbana della zona

presenza di bassa densità abitativa, con ampia disponibilità di verde e spazi comuni.

Facile reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio

servizi di trasporto

Sulla SS45, è presente la linea Extraurbana ATP GENOVA - BARGAGLI - TORRIGLIA - OTTONE

Non è presente alcuna linea ferroviaria nelle vicinanze.

Il casello autostradale di Busalla dista circa 45 km.

servizi commerciali nelle immediate vicinanze

non sono presenti supermercati o esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

1.2 Descrizione dell'edificio e dell'immobile

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili risale al 1973.

La struttura è mista; il tetto è a falde. L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato.

Le varie unità immobiliari hanno accesso indipendente, quelle al piano terreno direttamente dal cortile mentre quelle ai piani superiori attraverso una rampa di scale e ballatoio distributivo.

Dalla SS45, attraverso un breve percorso pedonale, si accede al cortile del fabbricato.

Al piano terra ed al piano secondo con accesso al piano primo sono si trovano l'interno 1 e l'interno 5, oggetto della stima.



2. Indagine Urbanistica

2.1 Livello Comunale PUC

Secondo il Piano Urbanistico Comunale del comune di Rovergo, l'edificio a cui appartengono gli immobili in perizia, ricade negli ambiti **PUC - Zona AR - TE - Ambito di riqualificazione del territorio edificato**

Vedi Norme di Tecniche di Attuazione del PUC

Piani Urbanistici Comunali Coordinati (PUC-CO) della val Trebbia Comune di ROVERGO	
Nuova costruzione	Non ammessa neppure per la realizzazione delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività rurali, anche se svolte a carattere familiare.
Disciplina paesistica di livello puntuale	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo III, Capo IV "Integrazioni speciali della disciplina paesistica di livello puntuale"
Criteri localizzativi	-----
Tipologia edilizia	-----
Caratteri tipologico costruttivi	Gli interventi a carattere manutentivo devono garantire un'accurata sistemazione volta alla migliore qualificazione delle strutture esistenti (sedili, aiuole, pavimentazioni, arredi, ecc.) per un migliore godimento delle stesse, con l'impiego di materiali locali e con il potenziamento del patrimonio di verde.
Parcheggi privati	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12
A raso	Non ammessi.
In struttura	Non ammessi.
Interrati	Ammessi con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrate nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV e a condizione che la superficie di estradosso, prevalentemente complanare con gli spazi pubblici circostanti, sia sistemata a spazio di uso pubblico pedonale attrezzato e arredato con materiali locali e con la messa dimora di essenze autoctone, previa stipula della Convenzione con il Comune di cui all'Art. 21.
Servizi pubblici	Ammessi solo spazi pubblici all'aperto; sono vietati i parcheggi a raso.
Modalità di attuazione	permesso di costruire diretto.
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20% nel rispetto della disciplina di cui ai successivi art.76 comma 6 e art. 80.

Art. 39 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato: AR-TE

Si tratta di porzioni del tessuto edificato a margine dei nuclei o di insediamenti posti lungo la viabilità, in genere di edificazione successiva agli anni '50, ove sono presenti porosità e discontinuità; in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può essere meglio conseguito anche con interventi di



sostituzione e integrazione edilizia, connessi anche alla riqualificazione del tessuto edilizio stesso.

L'Ambito è soggetto alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

Obiettivi di Riferimento	(1) garantire prioritariamente alle comunità residenti la possibilità di permanere sul territorio e promuovere l'offerta di opportunità insediative per una domanda di residenza proveniente specialmente dai giovani, orientata ai modelli di vita e lavoro dei contesti montani: un continuo contatto con la natura, anche in periodo invernale, in luoghi di pregio paesaggistico; l'uso prevalente di infrastrutture per la mobilità leggera (sentieri pedonali e MTB); relazioni sociali basate su solidarietà e aiuto reciproco; uso di fonti energetiche rinnovabili disponibili localmente;
Destinazioni d'uso ammesse	<i>residenziale compatibili con la residenza commerciale compatibili con quella commerciale turistico e ricettiva compatibili con quelle turistico ricettive servizi pubblici e privati convenzionati compatibili con quelle dei servizi pubblici e privati convenzionati</i>

Interventi edilizi ammessi	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12
Nell'ambito AR TE del Capoluogo è vietato il cambio d'uso in residenza dei locali posti al piano terreno degli edifici e che si affacciano sulle strade pubbliche principali. <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso senza opere, ristrutturazione edilizia: ammessi con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrate nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV</i>	
<i>Sostituzione edilizia</i>	Ammissa in applicazione di quanto disposto all'art. 12 e con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrate nella tavole n.4 e n.5, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV
<i>Nuova Costruzione</i>	Ammissa, con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrate nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV, esclusivamente per effetto di: - recupero di S.A. o per ricostruzione di edifici contestualmente demoliti in altri Ambiti, all'interno di un intervento di sostituzione edilizia, secondo i meccanismi di cui all'art. 19 - trasferimento della potenzialità attribuita agli Ambiti AC TVP; 2. Gli ampliamenti qualificabili come nuova costruzione (oltre il 20% del volume geometrico) sono ammessi nel rispetto delle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale (art.51 p.ti 1,2), fino ad un massimo del 35% del volume geometrico. E' da osservarsi quanto disposto all'art.12. Non sono ammessi per gli edifici costruiti successivamente alla data



	di entrata in vigore dello S.U.G. previgente . 3. Sono ammesse le nuove costruzioni rurali di cui all'art. 15.
<i>Standards urbanistici</i>	9 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A., e da determinarsi con riferimento all'intera S.A. oggetto di intervento, comprensiva pertanto della S.A. esistente e di quella oggetto di eventuale ampliamento o di nuova costruzione;
Parcheggi privati	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, Parte I, in particolare l'art. 12
<i>A raso</i>	Ammessi anche parcheggi privati a raso non pertinenziali.
<i>In struttura</i>	Ammessi, con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrato nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV solo negli ambiti AR TE di fondo valle anche parcheggi privati in struttura non pertinenziali non più di due piani fuori terra e con la copertura sistemata a servizio pubblico (verde attrezzato o parcheggio pubblico).
<i>Interrati</i>	Ammessi con esclusione delle aree interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico, perimetrato nella tavole n.4 e n.7, per le quali valgono le limitazioni di cui al successivo titolo IV, anche non pertinenziali nelle quantità disposte dalla L.R. 16/2008 (vedi anche art. 12 comma 7) al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m. Possono essere ricavati nelle balze del terreno con altezza interna non superiore a 2,35 m, con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato.
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato solo per gli interventi di nuova costruzione; la quantificazione e la destinazione delle opere di urbanizzazione oggetto di convenzione è stabilita all'art. 21.
Elementi di mitigazione derivanti dalla sintesi del Rapporto Ambientale	<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione e integrazione dell'assetto vegetazionale presente all'interno e in prossimità delle aree interessate dagli interventi, ovvero mantenimento; nel caso di ambiti prossimi ai corsi d'acqua ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente ai torrenti con funzione di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica. - Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la produzione di energia da fonti rinnovabili, il ricorso a tecnologie passive favorendo la possibilità di ricorrere all'uso di impianti energetici ad alta efficienza, anche in grado di soddisfare i fabbisogni non solo dei nuovi interventi ma anche dei fabbricati produttivi adiacenti; tale onere aggiuntivo comporta l'ottenimento dei benefici di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. n. 25/1995; - Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree devono garantire un rapporto di permeabilità del 20% nel rispetto della disciplina di cui ai successivi art.64 e art. 68.



Servizi pubblici	La realizzazione di servizi pubblici, oltre a quelli individuati con l'ambito AI SP/PC di cui all'art. 45, non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto da definire in sede di progetto coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza e alle distanze, nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesistica di livello puntuale.
Disciplina paesistica di livello puntuale	Condizioni specifiche oltre le disposizioni di cui al Titolo III, Capo IV "Integrazioni speciali della disciplina paesistica di livello puntuale"
<i>Criteri localizzativi</i>	nel rispetto delle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale di cui all'art.51
<i>Tipologia edilizia</i>	Art.49
<i>Caratteri tipologico costruttivi</i>	Art.48

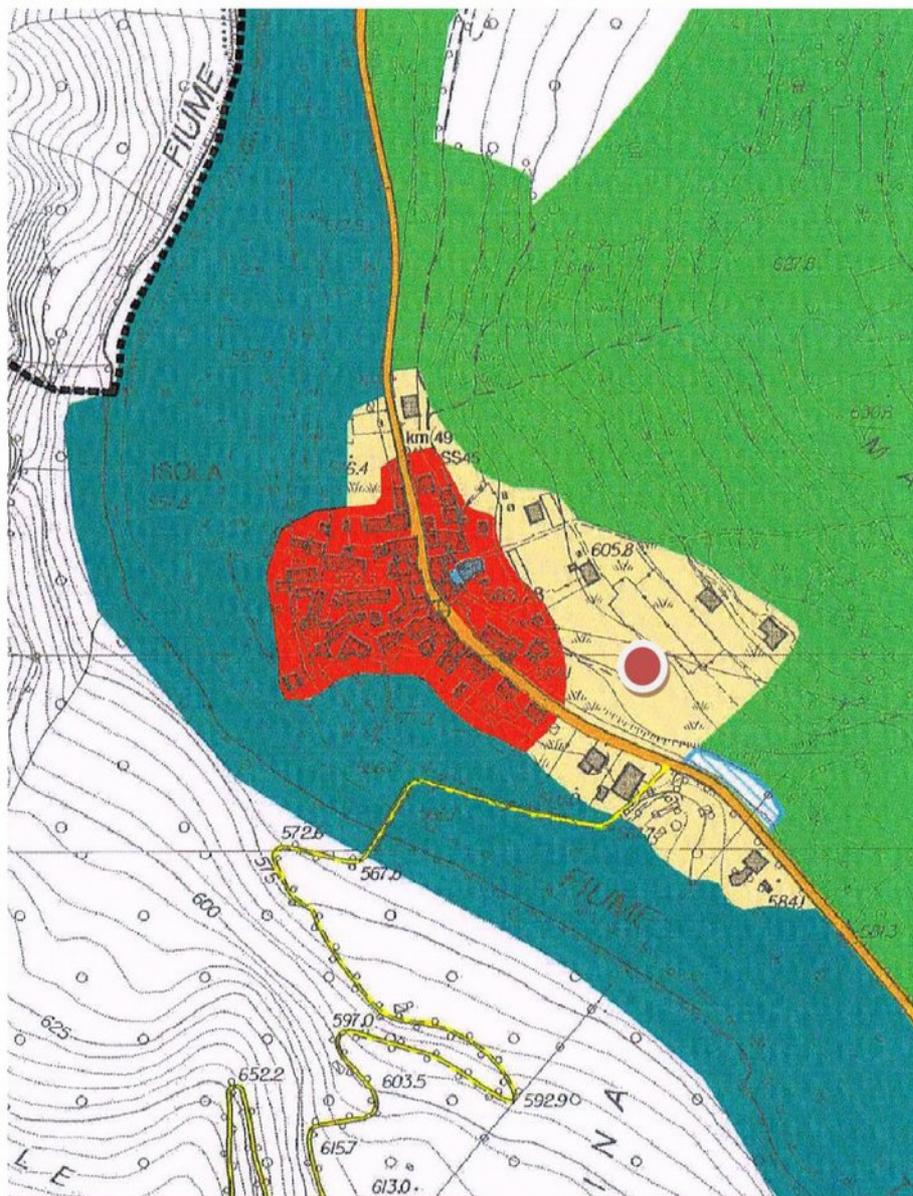
Art. 40 – Ambito di riqualificazione per completamento del territorio edificato: AR-TE-C

Si tratta di aree a margine di insediamenti edificati che caratterizzano l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono a completare l'immagine paesaggistica.

L'Ambito è soggetto alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

Obiettivi di Riferimento	(1) Garantire prioritariamente alle comunità residenti la possibilità di permanere sul territorio e promuovere l'offerta di opportunità insediative per una domanda di residenza proveniente specialmente dai giovani, orientata ai modelli di vita e lavoro dei contesti montani: un continuo contatto con la natura, anche in periodo invernale, in luoghi di pregio paesaggistico; l'uso prevalente di infrastrutture per la mobilità leggera (sentieri pedonali e MTB); relazioni sociali basate su solidarietà e aiuto reciproco; uso di fonti energetiche rinnovabili disponibili localmente.
Destinazioni d'uso ammesse	<i>Residenziale</i> <i>Compatibili con la residenza</i> <i>Turistico e ricettiva</i> <i>Compatibili con quelle turistico ricettive</i> <i>Commerciale al piano terra degli edifici</i> <i>Compatibili con la commerciale</i> <i>Servizi pubblici e privati convenzionati</i> <i>Compatibili con quelle dei servizi pubblici e privati convenzionati</i>





3. *Vincoli*

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali



4. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c.

La documentazione prodotta risulta soddisfare il disposto dell'art. 567 del c.p.c.

5. Identificazione del bene oggetto della vendita

Proprietà per il 100% dell'immobile sito in Comune di Rovergo, distinto con l'interno n. 1 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. n. 11 di Fraz. Isola e più precisamente:

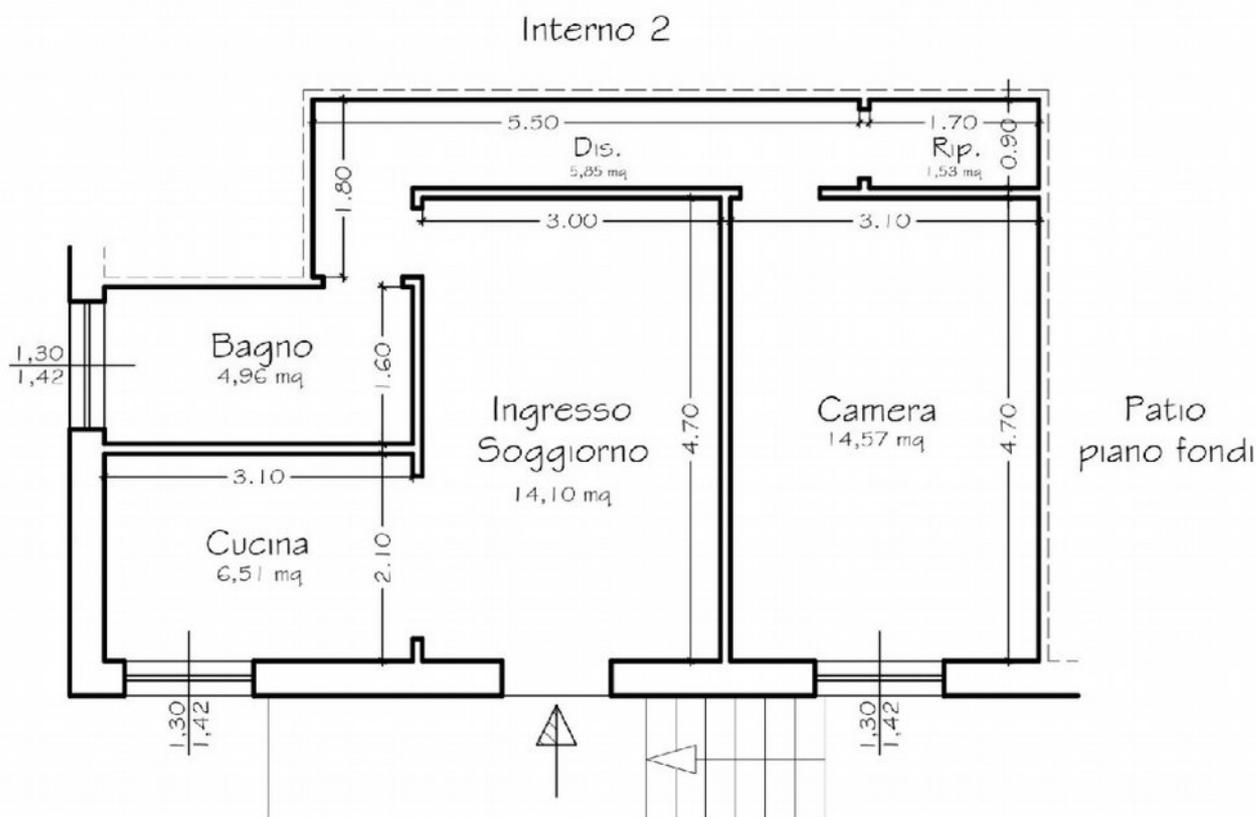
Appartamento posto al piano terra, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera e giardino pertinenziale

Avente superficie lorda di 56,00 mq

5.1 Rilievo planimetrico e dati tecnici

Appartamento composto da:

- Ingresso/soggiorno superficie netta mq. 14,10 altezza vano m 2,80
- Bagno superficie netta mq. 4,96 altezza vano m 2,80
- Camera superficie netta mq. 14,57 altezza vano m 2,80
- Cucina superficie netta mq. 6,51 altezza vano m 2,80
- Giardino pertinenziale superficie netta mq. 110,00
-



stralcio del rilievo e restituzione planimetrica fuori scala (vedi allegato 2 - rilievo sc. 1:100)



5.2 Sviluppo superfici ai fini della valutazione

Tabella sviluppo superfici dei locali

Vano	Superficie mq
- Ingresso/soggiorno	mq 14,10
- Bagno	mq 4,96
- Camera	mq 14,57
- Cucina	mq 6,51
- Ripostiglio	mq 1,53
- Disimpegno	mq 5,85
Pertinenza	Superficie mq
Giardino nord	Mq 110

Superficie netta immobile (somma sup. nette locali principali)	mq 47,52
Superficie lorda abitabile immobile (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali, e del 50% di quelli in comunione)	mq 56,00
Superficie accessoria omogeneizzata superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità = SAn x Kn	(mq 25 x 15%) + (mq 85 x 5%) =mq 8,00 Totale = mq 8,00

Ai fini della determinazione del valore di stima si terrà conto della superficie commerciale dell'immobile come stabilito dall'all. C del DPR.138/98 e norma UNI 10750.

Superficie Commerciale è data dalla somma della Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) con la Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.)

Superficie Lorda Abitabile (S.L.A.) = superficie dell'unità immobiliare misurata al lordo delle murature perimetrali (se esterne valutate per intero con un massimo di 50 cm di spessore), dei divisori interni e di metà dei divisori con le altre unità immobiliari o parti comuni condominiali (valutati al 50% dello spessore con un massimo di 25 cm).

Superficie accessoria omogeneizzata (S.A.O.) = sommatoria delle superfici delle singole parti accessorie (SAn) ridotte singolarmente all'equivalenza con la S.L.A. attraverso coefficienti moltiplicatori minori dell'unità (rapporti mercantili) S.A.O. = SAn x Kn

Nel caso in perizia la **Superficie Commerciale** viene determinata dalla somma di:

- **Superficie Lorda Abitabile dell'immobile** (sup. netta comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali esterni e del 50% di quelli in comunione con l'interno 2), pari a **56,00 mq**
- **Superficie accessoria omogeneizzata** superficie delle giardino pertinenziale ridotta attraverso il coefficiente moltiplicatore del 15% fino alla superficie di mq 25 e del 5% per la restante parte) pari a **mq 8,00**



Superficie Commerciale immobile in perizia = mq 64,00

5.3 Identificativi catastali e confini

L'immobile in oggetto di stima è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Genova dove sono rilevati i seguenti dati (**vedi allegato 3** - visura catastale)

Sez. Urbana -

foglio 27 particella **1422**, sub. 7, Fraz. Isola n. 2 piano terra interno 1

categoria e classe: **A/2 classe 2**

rendita catastale **246,35 €**

confini:

a nord: stacco su cortile

a ovest: stacco su cortile

a sud: stacco su appartamento interno 2

a est: stacco su muro retrostante

L'immobile risulta di proprietà per 1/1 [REDACTED] con residenza a Rovegno (GE), in Fraz. Isola, 11 [REDACTED]

Nell'atto di pignoramento e nella documentazione ipocatastale l'immobile è correttamente individuato con i dati identificativi summenzionati ma con il civico errato.

6. Proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

6.1 Attuali proprietari

Attuale proprietario dei beni oggetto di stima è [REDACTED] sono pervenuti tramite Atto di DIVISIONE come risulta da visura ipotecaria:

Atto di divisione a rogito [REDACTED] registrato a Genova il 23 dicembre 1999 con rep. 11618, trascritto il 05 gennaio 2000 reg. gen. 238, reg. part. 179.

6.2 Precedenti proprietari

- Al 15 ottobre 1999 l'immobile in oggetto risultava di proprietà di [REDACTED], [REDACTED], la quale aveva comprato il terreno sul quale è stato costruito l'edificio, con atto [REDACTED] data 01/08/1963, registrato a La Spezia il 10/08/1963 n. 3922 vol. 154

7. Stato di possesso

I beni pignorati risultano di proprietà [REDACTED]

Nell'immobile risultano ad oggi residenti: [REDACTED]

[REDACTED] Quindi lo stato dell'Immobile è OCCUPATO DI FATTO [REDACTED]

[REDACTED] con liberazione a cura e spese della procedura.

8. Vincoli ed oneri giuridici

8.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente



8.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuno

8.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno

8.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

8.1.4 altri pesi o limitazioni d'uso: servitù di passaggio per gli altri proprietari degli immobili facenti parte dell'edificio, nel giardino annesso all'immobile interno 1

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

Come risulta da certificati ipotecari, l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

8.2.1 Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione mutuo fondiario, iscritta in data 20/02/2004, Reg. Gen. N. 6013, Reg. Part. N. 1756. [REDACTED] Rep. 13213 del 16/02/2004

A favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] P. IVA [REDACTED] per Euro 90.000,00

Contro [REDACTED]

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

8.2.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione: pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto a Genova il 04/04/2017 Reg. Gen. N. 10692, Reg. Part. N. 7340, in favore [REDACTED] P. IVA [REDACTED]

[REDACTED] carico [REDACTED] in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Genova, rep. N. 1924 del 12/03/2017.

Al fine del presente procedimento si fa notare che la formalità di cui al precedente punto risulta **sussistente**

8.2.3 Altre trascrizioni: nessuna

Come si evince da visura ipotecaria seguente



Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 50515 del: 25/09/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 5

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: ROVEGNO(GE)

Catasto: F Foglio: 27 Particella: 265 Subalterno: 1

Restrizioni: Periodo dal 25/09/1998 al 25/09/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 TRASCRIZIONE del 05/01/2000 - Registro Particolare 179 Registro Generale 238
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11618 del 23/12/1999
ATTO TRA VM - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- 2 TRASCRIZIONE del 05/01/2000 - Registro Particolare 180 Registro Generale 239
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 11618 del 23/12/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- 3 TRASCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 24659 Registro Generale 34730
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/6910 del 30/07/1999
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
- 4 ISCRIZIONE del 20/02/2004 - Registro Particolare 1756 Registro Generale 6013
Pubblico ufficiale POLI MARGHERITA Repertorio 13213 del 16/02/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
- 5 TRASCRIZIONE del 04/04/2017 - Registro Particolare 7340 Registro Generale 10692
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 1924 del 12/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
Immobili precedenti

8.2.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna

9. Altre informazioni per l'acquirente:

RICORSO PER INTERVENTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE nei confronti di [REDACTED] per Euro **26.055,80**

10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

10.1 Conformità urbanistico edilizia

10.1.1 Progetto e agibilità



L'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati risulta essere costruito con licenza n. 282 prot. 89/73 del 14/06/1973 e successiva variante n. 282 bis prot. 132 del 18/01/1975.

L'immobile è stato dichiarato abitabile dal 25 giugno 1975, in forza di decreto dell'8 giugno 1975

10.1.2 Istanze di condono e opere in sanatoria

nessuna

10.1.3 Regolarità catastale

La planimetria dell'immobile risulta conforme all'esistente. (vedi **Allegato 4** Piantina catastale immobile). L'appartamento ha un'altezza pari a 2,80 m circa.

11. Caratteristiche descrittive dell'unità immobiliare

11.1 Componenti edilizie e finiture edificio

Strutture	Mista
Copertura	Tetto a falde
Facciate-esterno	Intonaco tinteggiato e rivestimento in legno perlinato, condizioni mediocri
Scale	Scala di distribuzione esterna ad una rampa e ballatoio al piano primo con pedate in marmo e ballatoio in piastrelle, condizioni in generale mediocri
Ascensore	No
Accesso	Accesso da percorso pedonale che collega la SS45 al cortile dell'immobile, condizioni scarse
Portone	Portone in legno e vetro a due ante, condizioni scarse
Atrio	No

11.2 Componenti edilizie e finiture unità immobiliare

Porta ingresso	In legno con vetro
Infissi esterni	Legno vetro singolo, condizioni mediocri. Persiane in legno
Infissi interni	Le porte interne sono in legno, condizioni discrete
Ingresso/soggiorno	Pavimento in piastrelle; le pareti sono tinteggiate di color bianco. Condizioni discrete
Cucina	Pavimento in piastrelle; le pareti e il soffitto sono tinteggiate in colore bianco e rivestimento in piastrelle. Condizioni mediocri
Bagno	Pavimento in piastrelle; pareti rivestite fino a 2,00 m circa. Il soffitto risulta tinteggiato color bianco. Condizioni mediocri.
Sanitari bagno	Vasca, lavabo e wc sono in condizioni scarse.
Camera	Pavimento piastrellato; pareti e soffitto tinteggiati di bianco. Condizioni mediocri
Luminosità e vista	L'appartamento risulta scarsamente luminoso in virtù della collocazione al piano terreno, esposto verso il muro di contenimento retrostante.
Inquinamento atmosferico e acustico	La zona sembra decisamente silenziosa



11.3 Impianti unità immobiliare

Citofonico	Non Presente
Gas	Presente
Elettrico	Sottotraccia
Fognatura	Fossa biologica con scarico a rete comunale
Idrico	Condominiale
Termico	Autonomo
Impianto televisivo	Presente

12. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile

L'Attestato di Prestazione Energetica N. 32382, rilasciato il 14/09/2018 con scadenza 14/09/2028, individua per l'immobile, la classe energetica F (**vedi allegato 5** - Attestato Prestazione Energetica).

13. Valutazione prezzo a base d'asta

13.1 Criteri di stima

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima:

- Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.
- Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato.

13.2 Valutazione con metodo sintetico comparativo

Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quello in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a quest'ultimo, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale (vedi punto **2.2** della presente relazione), ovvero pari a **mq 64,00**.

13.2.1 Fonti di informazione quotazioni di mercato

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: ROVEGNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE ABITATIVO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	700	1000	L	2,1	3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	1,6	2,3	L
Box	NORMALE	475	710	L	1,7	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	390	520	L	1,6	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	265	390	L	1,4	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	2,3	3,1	L

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo civile variano tra un **minimo di €700/mq** ed un **massimo di €1.000/mq**

Altre fonti:

Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: **minimo € 529/mq** **massimo €630/mq**

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

- Immobile in frazione Casanova, mq 52 con prezzo di vendita di **€673/mq**
- Immobile in frazione Casanova, mq 47 con prezzo di vendita **€894/mq**
- Immobile in frazione Casanova, mq 55 con prezzo di vendita **€636/mq**
- Immobile in frazione Canfernasca, mq 65 con prezzo di vendita **€754/mq**
- Immobile in frazione Loco Sotto, mq 35 con prezzo di vendita **€914/mq**

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di **€650/mq**.

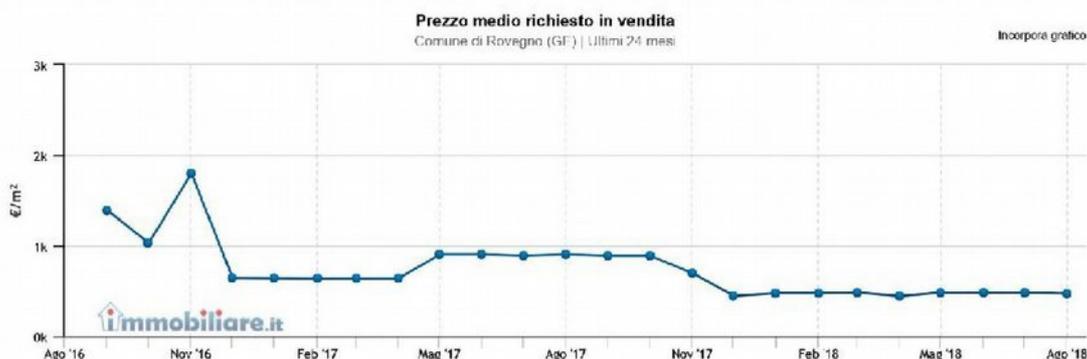


Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato (molteplici vendite all'asta e utenza e della zona), vedasi trend negativo di circa il 48% delle vendite immobiliari su Rovigno da agosto 2016 a agosto 2018

Andamento prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)

Nel mese di Agosto 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 469 per metro quadro**, contro i € 903 registrati il mese di Agosto 2017 (con una **diminuzione del 48,10% in un anno**). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Rovigno ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2016, con un valore di € 1.800 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Aprile 2018; per un immobile in vendita sono stati richiesti € 444 per metro quadrato.



	Nov '16	Feb '17	Mag '17	Ago '17	Nov '17	Feb '18	Mag '18	Ago '18
Prezzo Medio	1.800	840	903	903	697	474	481	469
Appartamento	1.800	840	903	903	697	754	768	744
Casa indipendente	nd	388	398	nd	nd	193	nd	nd

- valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita,
- adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare , serramenti vetro singolo...)

La valutazione dell'immobile, secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a **Euro 650,00/mq x 64,00 mq = Euro 41.600,00**

13.3 Valutazione con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - Rn - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato Vm è dato dalla formula

$$Vm = Rn/r$$

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato, da cui emerge che il valore di locazione è di circa **2,55 €/mq x mese**, che moltiplicati per 64,00 mq corrispondono a **163,20 €/mese**.

Il canone mensile di **163,20 €/mese** è un **reddito lordo** e quindi il reddito lordo annuale è pari a:
€163,20x12 (mesi) = €1.958,40/anno



Il **Reddito netto** annuo è dato dalla formula: **RI** (reddito lordo) -**S** (spese a carico della proprietà)

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

- Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del **3%** di incidenza
 - Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso non vi sono servizi condominiali, quindi si ritiene di indicare una percentuale del **0,0%**
 - Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa **del 3%**
 - Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico il segmento di mercato medio-basso dell'immobile in perizia, si ritiene di poter considerare questo valore pari a **0,0%**
 - Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo **2%**
 - Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del **15%**
- In totale quindi la percentuale delle **Spese** si attesta al **23,00%**.

Da qui si ricava il **Reddito Netto annuo** pari a **€1.958,40 (1-23,00%) = €1.507,97**

A questo punto va calcolato il **Saggio di Capitalizzazione r**, che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà.

Si può stimare un Saggio medio del **4%** nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di basso prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili:

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+0,12 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	-0,12 %
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato	-0,06%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,36%
Caratteristiche di panoramicità	-0,05 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	+0,08 %
Quota rispetto al piano stradale	-0,03 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	-0,08 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	-0,05 %
Età dell'edificio	+0,00 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	+0,01%
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	-0,08 %
Totale correttivi	-0,34 %



Ne discende che il tasso di **Saggio di Capitalizzazione r**, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al **3,66%**.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: **$Vm = Rn/r$**

Si ha $Vm = € €1.507,97:0,0366 = €41.201,37$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a **€ 41.201,37**

Valutazione prezzo a base d'asta

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:

$(€41.600,00 + €41.201,37)/2 = € 41.400,18$

Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 41.400,18 arrotondati a **Euro 41.400,00**

Pertanto il prezzo di vendita dell'interno 1 ammonterebbe ad Euro 41.400,00

Al suddetto prezzo viene applicata una riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza della garanzia per vizi

Ne deriva che il prezzo di vendita finale risulta essere: Euro 41.400,00-15%= Euro 35.190,00

LOTTO UNICO:

Appartamento sito in Rovegno (GE), Fraz. Isola n. 11, posto al piano terra, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4,5, composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e camera.

Avente superficie lorda di 56,00 mq e superficie commerciale pari a 64,00 mq

Valore a base d'asta Euro 35.190
(Euro trentacinquemila/190)

14 Divisione in lotti

Considerando le caratteristiche dell'immobile, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti.

15 Elenco operazioni peritali svolte

- Nomina con ordinanza in data 05/03/2018 esperto per la stima dell'immobile pignorato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Balba
- Giuramento presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari il giorno 17/03/2018:
- Esperimento di sopralluogo in data 06/09/2018 presso l'immobile pignorato, con riprese fotografiche e rilievo



15.1 Accertamenti presso uffici pubblici

- Anagrafe Comune di Rovegno - richiesta certificato storico residenza e stato di famiglia;
- Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
- Comune di Rovegno ufficio condono
- Ricerche per sussistenza vincoli paesaggistici e architettonici
- Ricerche per reperimento visura ipotecaria immobili
- Ricerche per reperimento pianta catastale immobili
- Ricerche per inquadramento urbanistico immobili

Elenco Allegati

- **Allegato 1:** Scheda riepilogativa immobili interno 1
- **Allegato 2:** Restituzione rilievo immobile interno 1 sc. 1:100
- **Allegato 3:** Visura catastale immobile interno 1
- **Allegato 4:** Piantina catastale immobile interno 1
- **Allegato 5:** Attestato Prestazione Energetica immobile interno 1
- **Allegato 5.1:** Ricevuta Attestato Prestazione Energetica
- **Allegato 6:** Copia Atto di provenienza

Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della Legge 80/2005

La sottoscritta Arch. Elisabetta Pandolfini, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa dalla [REDACTED] agente in nome e per conto di [REDACTED] contro [REDACTED] comunica di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti e intervenuti a mezzo PEC ed ai debitori a mezzo di posta ordinaria, adempiendo ai disposti dell'art. 173bis della Legge 80/2005.

In fede
Genova, 25/09/2018

L'Esperto

Dott. Arch. Elisabetta Pandolfini

