

Dott. Arch. Giorgio Cordone
Consulente del Tribunale di Genova
Via Dante, 2/163 - 16121 Genova
Tel. e Fax 010/59.34.64

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Daniele Bianchi

ESECUZIONE R.E. n° 424/2017

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]
[REDACTED]



INDICE:

1. PREMESSE ED INCARICO
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 Dati catastali
 - 3.2 Confini
 - 3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio
 - 3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'alloggio
4. STATO DI OCCUPAZIONE
5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
6. SITUAZIONE URBANISTICA
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI
9. STIMA DELL'IMMOBILE
10. PREZZO BASE D'ASTA
11. NOTE RIASSUNTIVE
12. CONCLUSIONI



RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA di UFFICIO

1. GENERALITA' - QUESITO E GIURAMENTO

Il sottoscritto Dott. Arch. Giorgio CORDONE, con studio in Genova, in Via Dante, 2/163, ed iscritto all'ordine degli Architetti di Genova con il n° 1956, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe dall'Ill.mo G.E. Dott. Bianchi ed ha prestato giuramento il giorno 20.09.2017

L'Ill.mo G.E. ha posto allo scrivente il seguente quesito:

“a) verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; 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 venti 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, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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



Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie

- i pignoramenti 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'articolo 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 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'attestazione 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.

L'esperto dovrà:

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

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

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



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

Autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali"; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato e all'uso del mezzo proprio per recarsi sul luogo ove si trova il compendio immobiliare oggetto di stima. "

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Per lo svolgimento delle operazioni peritali e per il deposito della relazione è stato concesso il termine di giorni 30 prima della prossima udienza fissata per il giorno 17.01.2018.

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, ha notificato, a chi di dovere, in data **26 settembre 2017**, tramite lettera raccomandata A/R, la data fissata per il sopralluogo necessario presso l'immobile oggetto di stima.



In data 29.09.2017 alle ore 09.30, in occasione della richiesta di documentazione tecnica presso il Comune di Serra Riccò, il CTU, essendo in prossimità dei beni oggetto di stima, si presentava (indipendentemente dalla data indicata con lettera A/R di cui sopra) presso le unità immobiliari oggetto di stima; la figlia degli esecutati, Sig.ra [REDACTED] acconsentiva l'accesso ai locali.

Al sopralluogo risultavano presenti, presso l'immobile, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] figlia degli esecutati, lo scrivente CTU Arch. Giorgio Cordone e la propria collaboratrice Arch. Nicoletta Stagnaro.

In tale data ed in tale sopralluogo, il CTU ha potuto, in merito ai beni oggetto di stima, rilevare dati, scattare documentazione fotografica ed effettuare le misurazioni del caso relativamente allo stato attuale degli immobili stessi.

3. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 Dati catastali

Breve nota esplicativa

In relazione alla documentazione catastale in atti e dalla visura storica degli immobili oggetto di stima si evince quanto segue:

- La villetta bifamigliare alla data di acquisto degli esecutati (1996) era un unico lotto ad eccezione dei locali box e magazzino del piano seminterrato. Da ciò i relativi identificativi catastali risultano essere i seguenti:



- Appartamento piano seminterrato – piano primo con sottotetto non abitabile e terreno di pertinenza: Foglio 25 Mappale 534 sub. 1 cat. A/7 classe 1 Consistenza 9,5 vani;
 - Locale magazzino piano seminterrato: Foglio 25 Mappale 534 sub. 2 cat. C/2 classe 2 Consistenza 32 mq;
 - Locale box piano seminterrato: Foglio 25 Mappale 534 sub. 3 cat. C/6 classe 2 Consistenza 34 mq;
- Successivamente nel 2009, a seguito dell'intervento di rendere abitabile il piano sottotetto e in virtù del nuovo titolo edilizio, viene eseguita una variazione catastale che determina una divisione degli immobili con la relativa nuova identificazione degli stessi:
- Appartamento piano seminterrato e piano primo con terreno di pertinenza (civ. 18 int. 1): Foglio 25 Mappale 534 sub. 4 cat. A/7 classe 1 Consistenza 8 vani;
 - Appartamento piano sottotetto (civ. 18 int. 2): Foglio 25 Mappale 534 sub. 5 cat. A/7 classe 1 Consistenza 5,5 vani;
 - Locale magazzino piano seminterrato: Foglio 25 Mappale 534 sub. 2 cat. C/2 classe 2 Consistenza 32 mq;
 - Locale box piano seminterrato: Foglio 25 Mappale 534 sub. 3 cat. C/6 classe 2 Consistenza 34 mq;
 - Posto auto scoperto n. 1 (di pertinenza dell'appartamento piano sottotetto int. 2) : Foglio 25 Mappale 534 sub. 8 cat. C/6 classe 1 Consistenza 15 mq;



- o Posto auto scoperto n. 2 : Foglio 25 Mappale 534 sub. 9
cat. C/6 classe 1 Consistenza 15 mq;
- Infine nel 2014 l'Agenzia del Territorio esegue una bonifica dell'identificativo catastale, modificando d'ufficio il solo mappale di riferimento; da ciò, ad oggi le unità immobiliari di cui sopra sono censite presso l'Agenzia del Territorio di Genova Catasto fabbricati con le seguenti annotazioni tecniche:

Appartamento piano seminterrato e piano primo – Via Masnata 18 int. 1

Foglio: 25
 Particella: 1804 (ex 534)
 Sub: 4
 Categoria: A/7
 Classe: 1
 Cons. 8 vani
 Superficie catastale 216 mq
 Rendita catastale: € 1.032,91

In capo a [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] e
 [REDACTED] nato a [REDACTED]

Appartamento piano sottotetto – Via Masnata 18 int. 2

Foglio: 25
 Particella: 1804 (ex 534)
 Sub: 5
 Categoria: A/7
 Classe: 1



Cons. 5,5 vani

Superficie catastale 149 mq

Rendita catastale: € 710,13

In capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Magazzino piano seminterrato

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 2

Categoria: C/2

Classe: 2

Cons. 32 mq

Superficie catastale 39 mq

Rendita catastale: € 118,99

In capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e

[REDACTED] nato a [REDACTED]

Box piano seminterrato

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 3

Categoria: C/6

Classe: 2

Cons. 34 mq

Superficie catastale 34 mq



Rendita catastale: € 226,52

In capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] nato a [REDACTED]

Posto auto n. 1 (di pertinenza U.I. civ. 18 int. 2)

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 8

Categoria: C/6

Classe: 1

Cons. 15 mq

Superficie catastale 15 mq

Rendita catastale: € 85,22

In capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] nato a [REDACTED]

Posto auto n. 2

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 9

Categoria: C/6

Classe: 1

Cons. 15 mq

Superficie catastale 15 mq

Rendita catastale: € 85,22



In capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

3.2 Confini

Le unità immobiliari confinano:

- nord:** altra proprietà (mapp. 609)
sud: altra proprietà (mapp. 1515)
est: Via Masnata
ovest: Strada comunale Via Ponte

3.3 Elementi costruttivi e caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio presso cui sono ubicati i beni oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Serra Riccò, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici (linea di trasporto extra-urbana).

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 18 nero, della citata Via Masnata, villa bifamiliare costituita da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 3 piani fuori terra, di cui uno seminterrato, adibiti a civile abitazione. Nel piano seminterrato si sono individuati due locali ad uso box e magazzino (come peraltro risulta dalle planimetrie catastali allegate alla presente perizia).

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato e divisori interni in mattoni.

Quali caratteristiche costruttive, espone:

- i prospetti finiti con intonaco civile;
- i portoncini di accesso degli appartamenti int. 1 ed int. 2 sono blindati; i portoni / serrande dei locali box e magazzino hanno finitura in legno di colore verde;



-le aree comuni (rampa carrabile – aree di manovra – scale esterni di accesso alle varie quote, sono realizzate con strutture in cemento armato e finitura in materiale lapideo;

tutto ciò premesso si presenta nel complesso in buono stato d'uso e di manutenzione.

L'edificio è dotato di impianto di citofono con apriporta in prossimità del cancello carrabile su Via Masnata e di impianto televisivo centralizzato.

L'aspetto generale del complesso è di tipo medio e per ogni migliore indicazione in merito, si rimanda alla allegata documentazione fotografica (Allegato 6 – Foto da n° 1 a n° 19);

3.4 Elementi costruttivi e caratteristiche generali

Si ritiene, per una migliore comprensione del manufatto edilizio oggetto di stima, descrivere singolarmente gli immobile costituenti la villetta bifamiliare.

Appartamento civ. 18 int. 1

(piano seminterrato – piano primo e giardino di pertinenza)

Le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di buona fattura, con finiture di tipo medio.

L'alloggio, avente altezza interna pari a mt. 3.55 al piano seminterrato e mt. 3.00, risulta composto da:

piano seminterrato:

- ingresso/corridoio/scala a chiocciola (Allegato 6–Foto n°21-22-23-36),
- locale di sgombero (Allegato 6 – Foto n° 24-25),
- cantina (Allegato 6 – Foto n° 27),
- ricovero attrezzi (Allegato 6 – Foto n° 28),
- ripostiglio (Allegato 6 – Foto n° 26-26bis).

piano primo:

- soggiorno (Allegato 6 – Foto n° 32-33),



- n. 3 camere da letto (Allegato 6 – Foto n° 41-42-43),
- n. 2 servizi igienici (Allegato 6–Foto n°37-38-39-40),
- cucina (Allegato 6 – Foto n° 34-35),
- giardino (Allegato 6 – Foto n° da 12 a 17),
- tettoia esterna con area forno (Allegato 6 – Foto n° 18-19),
- n. 2 ripostigli.

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in legno, tapparelle in plastica di colore marrone, presenza di porte interne in legno e portoncino blindato d'ingresso in legno color noce al piano primo;
- pavimenti : la pavimentazione delle stanze presenti nell'alloggio è in marmo bianco/grigio al piano primo e parquet nella camere da letto e piastrelle in gres al piano seminterrato; nei servizi igienici in piastrelle 25x25 di colore blu.
- accessori bagno : water, bidet, lavandino, doccia e vasca idromassaggio;
- rivestimenti : in piastrelle di ceramica cm 10x10 di tipo comune in cucina (colore bianco), nel servizio igienico di ceramica cm 25x25 (colore blu); nelle altre stanze le pareti sono finite con tinta di colore bianco;
- finiture soffitti : in tinta comune di colore bianco.

Appartamento civ. 18 int. 2

(piano sottotetto)

Le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di buona fattura, con finiture di tipo medio.

L'alloggio, avente altezza interna da mt 150 a mt. 2.85, risulta composto da:

- ingresso (Allegato 6 – Foto n° 44-45-46),
- cucina / soggiorno (Allegato 6–Foto n°47-48-49-50),



- n. 2 camere (Allegato 6 – Foto n° 51-52),
- n. 2 servizi igienici (Allegato 6 – Foto n° da 53 a 56),
- ripostiglio/cabina armadio (Allegato 6 – Foto n° 57-58),
- n. 2 disimpegni (Allegato 6 – Foto n° 59).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : finestre in pvc con vetrocamera, tapparelle in plastica di colore marrone, presenza di porte interne laccate bianche e portoncino blindato d'ingresso;
- pavimenti : la pavimentazione di tutto l'alloggio è in parquet/laminato colore faggio;
- accessori bagno : water, bidet, lavandino, doccia e vasca idromassaggio;
- rivestimenti : nei servizi igienici in resina con diverse cromie; nelle altre stanze le pareti sono finite con tinta di colore di diverse cromie;
- finiture soffitti : tavolato in legno tinteggiato di colore bianco.

Locale Magazzino di pertinenza dell'appartamento int. 1

(piano seminterrato)

Le caratteristiche interne del locale risultano essere di buona fattura, con finiture di tipo medio.

Il locale, avente altezza interna pari a mt. 2.75, risulta composto da un unico locale (Allegato 6 – Foto n° 30).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : porta interna in legno e portone di accesso carrabile in legno;
- pavimenti : la pavimentazione di tutto il locale è in piastrelle di gres 10x15 colore mattone;
- rivestimenti : le pareti sono finite con tinta di colore bianco;
- finiture soffitti : tinteggiato di colore bianco.



Locale Box di pertinenza dell'appartamento int. 1(piano seminterrato)

Le caratteristiche interne del locale risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo medio.

Il locale, avente altezza interna pari a mt. 2.75, risulta composto da un unico locale (Allegato 6 – Foto n° 29),

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi : porta interna in legno e portone di accesso carrabile in legno;
- pavimenti : la pavimentazione di tutto il locale è in piastrelle di gres 10x15 colore mattone;
- rivestimenti : le pareti sono finite con tinta di colore bianco;
- finiture soffitti : tinteggiato di colore bianco.

Il fabbricato è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna in funzione delle due unità abitative identificate catastalmente (appartamento sottotetto e appartamento piano terra e piano primo con annessi locale box e magazzino); nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

4. STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente (al momento del sopralluogo) i beni oggetto di stima risultano essere occupati come segue:

- Appartamento civ. 18 int. 1
(piano seminterrato – piano primo e giardino di pertinenza):
occupato dalla ~~XXXXXXXXXX~~



██████████ (con regolare contratto di locazione – Allegato n. 10);

- Locale Box di pertinenza dell'appartamento int. 1
(piano seminterrato): occupato da mobili e/o altro materiale di proprietà degli esecutati
- Locale Magazzino di pertinenza dell'appartamento int. 1
(piano seminterrato): occupato da mobili e/o altro materiale di proprietà degli esecutati
- Appartamento civ. 18 int. 2
(piano sottotetto): occupato dalla figlia degli esecutati Sig.ra Elisabetta Rondanina;

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Lo scrivente ha effettuato una ricerca, utilizzando il portale internet della **Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il passaggio della Liguria** (www.sbapge.liguria.beniculturali.it), nella specifica sezione dedicata all'elenco degli immobili vincolati, al fine di verificare l'esistenza di vincoli relativi al D. Lgs. 42 del 22.01.2004 in merito all'immobile oggetto di stima, da ciò, l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione **NON RISULTA** sottoposta alle disposizioni di tutela citate nel Decreto Legislativo di cui sopra.

6. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato, nelle previsioni del vigente **P.T.C.P Regionale** risulta inserito in **Zona ID.MA Asp. Insediativo – MO.A Asp. Geomorfologico –**



*COL.ISS Asp. Vegetazionale – P.U.C. Comune di Serra Riccò Zona
AR_TU*

7. REGOLARITA' EDILIZIA

Lo scrivente CTU, in data **29/09/2017**, richiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di Serra Riccò di poter accedere agli atti, al fine di verificare il titolo edilizio ed il certificato di agibilità, depositato per gli immobili oggetto della presente perizia.

Si provvedeva alle visure del caso:

- *presso l'Agenzia del Territorio di Genova, Sezione Catasto già in data
25.09.2017*

onde reperire il certificato e la planimetria catastale degli immobili di cui trattasi.

A seguito delle ricerche effettuate dal Tecnico competente del Comune di Serra Riccò, si è rilevato che, presso gli stessi Uffici, **RISULTA** depositato il progetto originario e le successive istruttorie autorizzative relative agli immobile oggetto di stima (Allegato n. 4).

Lo scrivente, dopo aver svolto sul bene oggetto di stima tutte le indagini tecniche necessarie durante le operazioni peritali e dopo aver effettuato le opportune ricerche di cui sopra, dichiara che gli immobili oggetto di stima risultano essere:

CONFORMI alle planimetrie catastali e al titoli edilizi comunale.

Tutta la documentazione sopraccitata, unita alle risposte ricevute dagli Enti competenti, risulta allegata alla presente Perizia.



8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIEVOLI

Dal 14.02.1979 ad oggi risultano le seguenti formalità per iscrizioni e trascrizioni, relativamente all'immobile oggetto di stima:

Trascrizioni:

1. In data 16/05/1996 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 12765
derivante atto di compravendita (Notaio E. Ansaldo) a favore di
[REDACTED] e [REDACTED] contro
[REDACTED] e [REDACTED]
2. In data 17/04/2009 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 12184/8667
derivante da atto unilaterale d'obbligo (Notaio M. Chiabrera) a favore
del COMUNE DI SERRA RICCO' contro [REDACTED] e
[REDACTED]
3. In data 01/06/2017 nota di trascrizione
n° Reg. Part. 17348/11922
derivante da pignoramento immobiliare Tribunale Civile di Genova a
favore del CREDIT AGRICOLE CARISPEZIA SPA contro
[REDACTED] e [REDACTED]

Iscrizioni:

- A. In data 01/10/2009
N° Reg. Part. 31368/6368



derivante da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio M. Chiabrera) a favore INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED] e [REDACTED]

B. In data 01/10/2009

N° Reg. Part. 31369/6369

derivante da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario (Notaio M. Chiabrera) a favore INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED] e [REDACTED]

C. In data 23/12/2014

N° Reg. Part. 30761/4228

derivante da ipoteca giudiziale derivante da verbale di separazione personale a favore [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

9. STIMA DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile verrà effettuata a *valore venale*, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione, dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare, oltre alla vetustà ed allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicata.

L'analisi dei valori di mercato nella zona, riferita al metro quadrato, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale degli immobili considerati liberi.

Valore Venale (Metodo Sintetico Comparativo)

Per quanto riguarda la stima degli immobili si procede alla



determinazione del più probabile valore venale dei beni al fine di definire il prezzo base di incanto degli stessi.

In merito alla zona dove è ubicato l'immobile ed in merito alle condizioni generali dello stesso, lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno attribuire ai manufatti i seguenti prezzi, in relazione alla diversa destinazione d'uso dei locali, al loro stato di manutenzione e/o di finiture e alle specifiche pertinenze:

Magazzino / taverna (piano terra)	€/mq 1.000,00
Box (piano terra)	€/mq 800,00
Cantina e locali di pertinenza int. 1 (piano terra)	€/mq 500,00
Appartamento piano primo int. 1	€/mq 1.500,00
Giardino di pertinenza appartamento int. 1	€/mq 100,00
Appartamento piano sottotetto int. 2	€/mq 1.700,00
Posto auto di pertinenza appartamento int. 2	€/mq 500,00
Posto auto	€/mq 600,00

La stima viene compiuta con metodo sintetico comparativo, in base al parametro del metro quadrato di superficie lorda.

Si valuta quindi quanto segue:

Magazzino / taverna (P.T.) mq. 43 x €/mq 1.000,00	€ 43.000,00
Box (P.T.) mq. 43 x €/mq 800,00	€ 34.400,00
Cantina e locali pertinenza int. 1 (P.T.) mq 76 x €/mq 500,00	€ 38.000,00
Appartamento piano primo int. 1 mq 166 x €/mq 1.500,00	€ 249.000,00
Giardino di pertinenza U.I. int. 1 mq 710 x €/mq 70,00	€ 49.700,00
Appartamento piano sottotetto int. 2 mq 155 x €/mq 1.700,00	€ 263.500,00



Posto auto di pertinenza U.I. int. 2 mq 15 x €/mq 500,00	€ 7.500,00
Posto auto mq 15 x €/mq 600,00	€ 9.000,00
VALORE VENALE :	<u>€ 694.100,00</u>

Nel determinare il valore degli immobili il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari", con specifico riferimento alle U.I. con valore minimo di mercato in normale stato conservativo, leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Serra Riccò dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, sui prezzi di mercato nonché sulla sua personale esperienza.

10. PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è da assumersi a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui effettivamente questi si trova, ben noto e gradito alle parti acquirenti con stato urbanistico, catastale e occupazionale, come da indicazioni contenute nella presente relazione e suoi allegati.

Il *prezzo base d'asta* verrà infine determinato moltiplicando il valore, calcolato precedentemente, per un coefficiente riduttivo - pari al 30% - che tenga conto

- delle difficoltà di vendita all'asta,
- del tipo di pagamento a breve termine,
- del fatto che l'immobile risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione



- Del fatto che gli immobili (appartamenti, locali magazzino/taverna, box, posti auto e giardino) nonché le pertinenze e aree ad uso comune (rampa carrabile, aree di manovra e scale esterne di accesso ai locali) risultano essere parte integrante del complesso residenziale e quindi inteso come lotto unico

Si otterrà pertanto:

- € 694.100,00 x 0,70 = € 485.870,00
arrotondando € 486.000,00
(Euro quattrocentottantaseimila00)

11. NOTE RIASSUNTIVE

Ai fini della redazione del bando d'asta e della vendita giudiziale si riportano qui di seguito le descrizioni e i dati necessari.

G.E.: Dott. Bianchi

Esecuzione R.E: 424/2017

Promossa da: Credit Agricolo Carispezia Spa

contro: XXXXXXXXXX - XXXXXXXXXX

Descrizione: Via Masnata civ. 18 int. 1 (appartamento piano primo con locali di servizio al piano terra, locale magazzino/taverna e box al piano terra e giardino esterno di pertinenza) – Via Masnata civ. 18 int. 2 (appartamento piano sottotetto con pertinenza di posto auto n. 1 esterno scoperto) – posto auto n. 2 esterno scoperto – aree esterne di manovra e rampa carrabile di accesso al complesso residenziale.

Le unità immobiliari sono censite all'Agenzia del Territorio di Genova, catasto fabbricati, con le seguenti annotazioni tecniche:



Appartamento piano seminterrato e piano primo – Via Masnata 18 int. 1

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 4

Categoria: A/7

Classe: 1

Cons. 8 vani

Superficie catastale 216 mq

Rendita catastale: € 1.032,91

In capo a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ e
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Appartamento piano sottotetto – Via Masnata 18 int. 2

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 5

Categoria: A/7

Classe: 1

Cons. 5,5 vani

Superficie catastale 149 mq

Rendita catastale: € 710,13

In capo a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXXXXXXXX~~ e
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Magazzino piano seminterrato

Foglio: 25



Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 2

Categoria: C/2

Classe: 2

Cons. 32 mq

Superficie catastale 39 mq

Rendita catastale: € 118,99

In capo a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]

Box piano seminterrato

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 3

Categoria: C/6

Classe: 2

Cons. 34 mq

Superficie catastale 34 mq

Rendita catastale: € 226,52

In capo a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e
[REDACTED] [REDACTED]

Posto auto n. 1 (di pertinenza U.I. civ. 18 int. 2)

Foglio: 25

Particella: 1804 (ex 534)

Sub: 8



12. CONCLUSIONI

Il C.T.U. ritiene di aver risposto in modo esauriente al quesito che gli è stato posto dall'Ill.mo **G.E. Dott. Bianchi**, di cui resta comunque a completa disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e lo ringrazia per la fiducia accordatagli.

Con ossequio,

Genova, 17.12.2017

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giorgio Cordone
Dott. Arch.
GIORGIO
CORDONE
N. 1956
ORDINE ARCHITETTI DI GENOVA



Allegati:

Allegato n° 1	Atto di Vendita
Allegato n° 2	Atto unilaterale di obbligo edilizio
Allegato n° 3	Richieste del CTU agli enti competenti
Allegato n° 4	Titolo edilizio e certificato di agibilità
Allegato n° 5	Visure catastali
Allegato n° 6	Planimetrie catastali
Allegato n° 7	Planimetrie redatte dal CTU
Allegato n° 8	Documentazione fotografica
Allegato n° 9	Certificazione energetica
Allegato n° 10	Contratto di locazione e lettera di disdetta

