

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. DANIELE BIANCHI
R.G.E. N. 065/2018

[REDACTED] 30 (C.FISO [REDACTED]) – creditore procedente Avv. [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] A – debitore esecutato [REDACTED] – debitore esecutato

RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO
IN GENOVA, VIA R.A. VIGNA 20 INT. 5

C.T.U.

Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella
Via San Lorenzo, 19/3 scala sinistra
16123 Genova
T +39 010 2091096
F +39 010 2091096
M +39 320 4926010
PE federico.tortorella@gmail.com
PEC federicomaria.tortorella@ingpec.eu

Genova, 27.11.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



DATA	REDATTO	RICHIEDENTE	REVISIONE
27.11.2018	Dott. Ing. F. Tortorella	Tribunale di Genova – Ufficio esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Daniele Bianchi	A - Emissione



INDICE

INDICE	2
ELENCO DEGLI ALLEGATI	2
PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO	3
RISPOSTE AI QUESITI	4
a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato	4
b) Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità	6
1. Identificazione del bene	6
2. Sommaria descrizione del bene	6
3. Proprietà del bene	7
4. Stato di possesso del bene	7
5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente	8
6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente	8
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	8
8. Attestato di Prestazione Energetica	9
d) Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa	9

ELENCO DEGLI ALLEGATI

All.to A	Riscontro raccomandate inviate
All.to B	Verbale di sopralluogo del 02.10.2018
All.to C	Visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa
All.to D	Planimetria e documentazione fotografica
All.to E	Certificato di destinazione urbanistica
All.to F	APE 39955_2018



PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO

Il G.E. Dott. Daniele Bianchi, ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato, il sottoscritto Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con il numero 8591A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, ponendo i seguenti quesiti:

- a) Verifichi l'esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei; provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;**
- b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:
1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.
 2. una sommaria descrizione del bene;
 3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;
 4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Dovranno essere indicati:
 - le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
 - le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 6. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dovranno essere indicati:
 - le iscrizioni ipotecarie;
 - i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
 7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di prestazione energetica.
- d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.



RISPOSTE AI QUESITI

In seguito alla nomina del G.E. Dott. Daniele Bianchi, effettuata in data 12 Aprile 2018, il sottoscritto ha:

- ottemperato in data 19 Aprile 2018 al giuramento di rito ed acquisito le necessarie documentazioni di causa;
- espletato le necessarie indagini informative presso i competenti uffici pubblici (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Ufficio Cartografico, Ufficio dell'Edilizia Privata, Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Genova, etc.);
- compiuto in data 02/10/2018 l'accesso/sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Genova in via R.A Vigna 20, int. 5 piano terzo.

In merito ai quesiti posti dal G.E. Dott. Daniele Bianchi risulta:

a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato

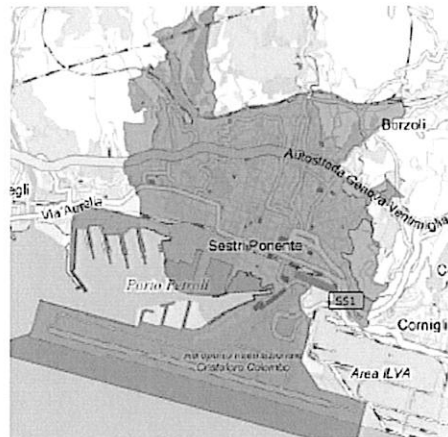
Dall'analisi della documentazione in atti, la relazione notarile a firma del Dott. Federico Cattanei, Notaio in Genova (GE), ottempera alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (*All.to A – Riscontro raccomandate inviate*), la data del sopralluogo all'immobile oggetto di stima e, in data 02/10/2018, si è recato presso l'unità immobiliare ubicata in via R.A Vigna civ.20 int. 5, in Genova espletando le operazioni tecniche peritali (*All.to B – Verbale di sopralluogo del 02.10.2018*). Pertanto è ora in grado di redigerne la stima.

Criteria di stima e determinazione del valore di mercato

L'aspetto economico maggiormente rispondente alle finalità della presente stima è da individuare nel più probabile valore di mercato. La ricerca di tale valore sarà effettuata attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi. Per la formulazione del giudizio di previsione del più probabile valore di mercato ho eseguito diverse ricerche ed indagini di mercato, di cui si riporta una sintesi.

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

Costituisce la base di riferimento per l'ufficio negli accertamenti dei valori immobiliari. Con riferimento ad immobili aventi destinazione residenziale, i valori riportati di seguito in Tabella 1 sono aggiornati all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2018 – 1° Semestre).



Comune di Genova / Zona Sestri Ponente T.U.A.
(V.Sestri-V.Menotti-V.Puccini-V.Merano-V.Siffredi-PizzaBaracca)

Tabella 1: Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1.400	1.950	L	5,1	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	910	1.350	L	4,4	6,5	L
Abitazioni signorili	NORMALE	2.050	3.000	L	6,6	8,0	L
Box	NORMALE	1.950	2.900	L	7,1	10,6	L
Posti auto coperti	NORMALE	1.700	2.500	L	7,0	10,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1.400	2.050	L	6,6	9,8	L



✓ *Sito www.borsinoimmobiliare.it*

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

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

In Tabella 2 è riportata l'attuale quotazione media (per mq di superficie commerciale) relative al Comune di Genova – zona: Sestri Ponente T.U.A. (V.Sestri-V.Menotti-V.Puccini-V.Merano-V.Siffredi-PzzaBaracca).

Tabella 2: Quotazioni borsino immobiliare (Novembre 2018)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)			Superficie (L/N)
		2° Fascia	Media	1° Fascia		2° Fascia	Media	1° Fascia	
Abitazioni civili	BUONO	1.027	1.254	1.480	L	3,0	3,6	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	BUONO	846	1.012	1.178	L	2,4	3,0	3,6	L
Abitazioni signorili	BUONO	1.450	1.812	2.175	L	3,6	4,2	4,8	L
Box	BUONO	1.238	1.510	1.782	L	5,4	6,6	7,9	L
Posto auto coperti	BUONO	1.148	1.405	1.661	L	5,4	6,6	7,9	L
Posto auto Scoperti	BUONO	1.027	1,238	1.450	L	4,2	5,4	6,6	L

✓ *Inserzioni pubblicitarie*

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

- www.immobiliare.it e www.idealista.it (aggiornato il 09/07/2018 e 16/11/2018): appartamento in via R.A.Vigna, 6 vani su due livelli, composti da ingresso/sala ampio, tre camere, piccola cucina, bagno, piccola lavanderia, termoautonomo, in condizioni buone/abitabile, avente superficie di 130 mq, offerto a € 185.000,00;
- www.immobiliare.it e www.idealista.it (aggiornato il 28/08/2018 e 10/11/2018): appartamento in via R. Ginocchio, piano primo, 6 vani composti da sala d'ingresso, grande cucina, tre camere, bagno, balcone, giardino carrabile ed ampia cantina, termoautonomo, in condizioni buone/abitabile, avente superficie di 100 mq, offerto a € 149.000,00;
- www.immobiliare.it (pubblicato il 14/11/2018): appartamento in via R.A.Vigna, ultimo piano (quarto senza ascensore) in palazzo ristrutturato, composto da ingresso-corridoio, tre spaziose camere da letto, ampia cucina, bagno e grande dispensa; soleggiato, vista tetti, riscaldamento non presente, da ristrutturare, avente superficie di 110 mq, offerto a € 80.000,00 trattabili;
- www.idealista.it (aggiornato il 11/11/2018): appartamento in via R.A.Vigna, secondo piano (senza ascensore), composto da ingresso-disimpegno, grande soggiorno, due spaziose camere da letto, cucina, antibagno con vasca e wc esterno, sul balcone, riscaldamento non presente, totalmente da ristrutturare, avente superficie di 80 mq, offerto a € 85.000,00;
- www.immobiliare.it: (aggiornato il 16/11/2018) appartamento in via Leonardi, ultimo piano (quinto senza ascensore), composto da ampio ingresso/sala, tre camere da letto, cucina abitabile, bagno; tripla esposizione, termoautonomo, parzialmente ristrutturato (da completare), avente superficie commerciale di 90 mq, offerto a € 70.000,00;

Il valore di mercato dei beni da stimare viene ricercato attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativa, con riferimento alla **superficie commerciale totale di 101 mq** (vedi punto b.2 - Tabella 3). Avendo come riferimento i valori OMI minimo e massimo riportati in Tabella 1, al fine di portare in conto l'attuale andamento del mercato della zona, si ritiene opportuno considerare un **valore base pari a 850 €/mq** (-6,59% rispetto valore minimo OMI). Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in condizioni normali di stato d'uso e manutenzione, libero da qualunque gravame, risulta dunque pari a:

VMO = 850 €/mq x 101 mq = € 85.850,00 (diconsi Euro ottantacinquemilaottocentocinquanta/00).

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

Stato d'uso, di manutenzione (vedi punto b.2):

-4,66% VMO

(Circa Euro quattromila/00)

Presenza di vincoli (vedi punto b.5):

-2,45% VMO;

(Circa Euro duemilacento/00)

Spese accertamento per conformità (vedi punto b.7):

-4,08% VMO;

(Circa Euro tremilacinquecento/00)

TOTALE DETRAZIONI:

-11,18% VMO.



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

VPP = $(100-11,18) \times VMO/100 = € 76.300,00$ (diconsi Euro settantaseimilatrecento/00).

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

1. Identificazione del bene

L'immobile, ad uso abitativo, è ubicato in uno stabile sito nel Comune di Genova, via R.A. Vigna 20, interno 5, piano terzo. Confina: a nord, muri esterni (lato via R.A. Vigna); ad est muri esterni (lato vico del Volto); a sud, muri esterni su corte interna/distacco; ad ovest muri interni verso altro appartamento (interno 6) e vano scale. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati, sezione SEP, foglio 56, particella 495, sub. 11, zona cens. 2, cat. .A/4, classe 6, vani 6, rendita 557,77 € (*All.to C – Visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa*).

2. Sommaria descrizione del bene

L'immobile è situato in Genova, zona Sestri Ponente, nelle vicinanze (a nord) della più nota Via Sestri.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in stima, non di particolare pregio, si presenta in mediocri condizioni, sia per le finiture sia per il grado di manutenzione e conservazione; è costituito da 5 piani fuori terra e comprende n.8 alloggi.

- Le facciate, semplicemente intonacate, sono ormai prive di tinteggiatura (ad eccezione della facciata sud che invece risulta più in ordine e tinteggiata) e l'intonaco versa in discrete condizioni sia sul prospetto nord (il principale, dove è ubicato l'accesso al fabbricato), che sugli altri prospetti del caseggiato.
- Il portone d'ingresso dell'edificio è costituito da un serramento in metallo e vetro, contornato da una cornice in marmo.
- Le scale condominiali presentano alzate e pedate in marmo nelle prime rampe ed alzate, pedate e pianerottoli in ardesia con balaustra e corrimano in ferro.
- Le parti comuni hanno pavimenti in mattonelle ceramiche al piano terra, in ardesia ai piani superiori ed i muri sono intonacati e tinteggiati, con zoccolatura.
- I portoncini d'ingresso agli alloggi sono in legno, con stipiti ed architravi in ardesia.
- Non è presente l'ascensore.
- Gli impianti elettrici vanno adeguati.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato al terzo piano, quarto piano fuori terra, ed è composto da 6 vani: entrata (circa 5,00x3,50), cucina (circa 3,90x3,00), camera 1 (circa 5,10x3,40), camera 2 (circa 3,90x3,00), camera 3 (circa 5,10x2,90), bagno (circa 1,00x3,00) e corridoio (circa 1,20x3,10), per un totale di circa 83,00 m² netti. Altezza media circa 3,00 m.

Al fine della valutazione si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa utilizzando le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

In particolare, la superficie commerciale è pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; Determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); determinata misurando la superficie fino al contorno esterno.
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il calcolo della superficie omogeneizzata, relativamente a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a m² 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente m² 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a m² 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente m² 25.



Nella Tabella 3 viene riportato lo sviluppo delle superfici dei singoli locali e pertinenze ed il calcolo della superficie commerciale di cui è composto l'immobile, così come descritti ai punti precedenti. La disposizione dei locali è riportata nell'Allegato D. Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a **101 mq**, che costituirà base per la presente stima.

Tabella 3: Calcolo superficie commerciale immobile sito in Via R. A. Vigna 20, int. 5 - Genova

Locali	Sup. netta (mq)	Tot. Sup. netta (mq)	Tot. Sup. lorda (mq)	Misura di computo	Sup. commerciale (mq)
Entrata- Sala	18,38	82,84	100,93	100%	101
Corridoio	3,83				
Camera 1	17,98				
Camera 2	12,27				
Camera 3	15,33				
Cucina	11,92				
Bagno	3,13				

L'appartamento si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, ha una discreta esposizione; la luminosità è buona:

- Le porte interne sono in legno smaltato color bianco;
- I pavimenti sono disomogenei: sono presenti diverse tipologie di mattonelle in vinile ed in ceramica.
- I muri ed i soffitti sono intonacati e pitturati di bianco, fatta eccezione per cucina e bagno che presentano piastrelle in ceramica.
- I serramenti sono in alluminio, con vetro-camera ed oscurabili con persiane alla genovese in PVC.
- I davanzali sono in marmo.
- Sono presenti i seguenti impianti (di cui però non è stato possibile reperire la certificazione).
 - Impianto elettrico.
 - Impianto telefonico.
 - Impianto di riscaldamento autonomo.
 - Impianto citofonico.
 - Impianto tv.

Nel complesso le finiture risultano economiche e necessitano di manutenzione (All.to D – Planimetria e documentazione fotografica).

3. Proprietà del bene

Al C.E.U. l'unità immobiliare risulta intestata agli esecutati, Sig.ra [REDACTED] da (nata in Spagna il [REDACTED]) per l'intera nuda proprietà (in separazione dei beni) e Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) per l'intero [REDACTED] a seguito d'atto del 01/02/2010, repertorio n. 88075, raccolta n. 21798, registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova, in data 24/02/2010 ai nn. 44/30/6449, rogante Fabio Novara, notaio in Genova, per potere di [REDACTED]

Dall'esame della relazione notarile a firma del Dott. Federico CATTANEI, notaio in Genova, presente in atti, risulta che:

- Al sopracitato [REDACTED] l'immobile era pervenuto dalla Sig.ra S. [REDACTED] (nata a [REDACTED] EN il [REDACTED]), in virtù dell'atto di compravendita a rogito predetto notaio Fabio Novara del 24/09/1991, rep. 15794/2724, registrato a Genova il 10/10/1991 al n.9859, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 08/10/1991 ai nn. 16310/23746.

4. Stato di possesso del bene

Come certificato dal registro della popolazione residente del Comune di Genova, la Sig.ra S. [REDACTED] (esecutata) ed il Sig. [REDACTED] (nato in [REDACTED] il [REDACTED]) risultano ivi residenti, ma allo stato attuale l'immobile non risulta regolarmente abitato e da controllo fatto presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti d'affitto regolarmente registrati presso l'immobile; l'immobile risulta quindi essere libero.



5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

Lo stabile sorge in ambito AC-US del P.U.C. di Genova (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico), con principali funzioni ammesse legate ai servizi d'uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, sevizi privati, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Lo stesso mappale 495 è inoltre individuato nella tavola di livello paesaggistico puntuale, in una Struttura urbana qualificata (SUQ). La carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova (Sez. C, foglio 56, mappale 495) come "Zona B e zona urbanizzata" (*All.to E – Certificato di destinazione urbanistica*).

A seguito dei colloqui intercorsi con l'amministrazione del caseggiato, Studio Carbone Servizi S.a.s. Dott.ssa Elisa Carbone (Via R. A. Vigna 4/1, Genova; E-mail: info@carboneservizi.com), i millesimi di proprietà risultano: generali 86,72, scala 120,77, atrio 112,38. Le spese di amministrazione ordinaria risultano di circa 900 euro annui. Allo stato attuale sussiste una situazione debitoria dei proprietari (esecutati) pari a 5.107,71 €, di cui 3.010,04 € relativi al saldo di gestione 2015/2016 dal 01/12/2015 al 30/11/2016; 890,52 € relativi al saldo di gestione 2016/2017 dal 01/12/2016 al 30/11/2017 e 1.207,15 relativi al preventivo 2017/2018 dal 01/12/2017 al 30/11/2018. Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano quindi essere 2.097,67 (890,52+1.207,15). Tale cifra è stata considerata nella presente stima come detrazione al "più probabile valore di mercato" (vedi punto a). Si precisa inoltre che il suddetto condominio, nella persona del legale rappresentante Avv. [redacted], in data 21/01/2014 ha provveduto nei confronti dei Sig.ri [redacted] e [redacted] per il tramite di decreto ingiuntivo n. 381/2014, rep. 271/2014 per la somma capitale di **2.174,50 €** oltre spese, onorari ed interessi maturandi.

6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente

Dall'esame della relazione notarile a firma del Dott. Federico Cattanei, notaio in Genova (GE), presente in atti, risulta che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE in data 28/02/2011 al Reg.Part.n. 1175 Reg.Gen.n. 6693
ipoteca esattoriale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova per euro 44.097,72
A favore: [redacted] A, con sede in Genova
Contro: [redacted], nata in [redacted] il 20/11/1955, cod.fisc. [redacted]
Iscrizione gravante sulla nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- ISCRIZIONE in data 23/01/2015 al Reg.Part.n. 222 Reg.Gen.n. 1860
ipoteca esattoriale iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Genova per euro 106.822,70
A favore: [redacted], con sede in Milano
Contro: [redacted], nata in [redacted] il 20/11/1955, cod.fisc. [redacted]
Iscrizione gravante sulla nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;
- TRASCRIZIONE in data 19/02/2018 al Reg.Part.n. 4264 Reg.Gen.n. 5657
Atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Genova del 22/12/2017 Rep.n.11035
trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova per euro 2.674,91
A favore: "Condominio Via R.A. Vigna 4/1"
Contro: [redacted] nato a [redacted] il 21/01/1982, cod.fisc. [redacted] per il diritto di usufrutto
Contro: [redacted], nata in [redacted] il 20/11/1955, cod.fisc. [redacted] per la nuda proprietà
Trascrizione gravante sull'intera proprietà dell'immobile oggetto della procedura esecutiva;

7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Svolte le debite ricerche e consultazioni presso:

- Servizi online del Sito del Comune di Genova - Settore Edilizia Privata.
- Ufficio Condono del Comune di Genova
- Ufficio Agibilità del Comune di Genova
- Ufficio del Territorio – Catasto dei Fabbricati

Dal sopralluogo emerge una sostanziale conformità dello stato di fatto alla planimetria catastale attualmente in atti (*N.B.: non è stato possibile reperire alcun elaborato progettuale presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova, incluso il certificato d'agibilità/abitabilità. Pertanto ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica si è fatto riferimento alla sola planimetria catastale*). Si rileva però che, nel locale bagno, è presente un piccolo soppalco (a servizio del serbatoio dell'acqua e non indicato nella planimetria catastale) che, nella parte terminale del vano, riduce l'altezza a 2,25 m rendendo necessaria la richiesta di parere (in deroga) presso ASL e uffici competenti del Comune di Genova (*All.to D – Planimetria e documentazione fotografica*). Tale parere potrebbe comportare una spesa complessiva (per sanzioni, tasse e per l'espletamento della pratica da parte di un professionista) valutabile in circa **3.500,00 €**, da considerare come detrazione al "più probabile valore di mercato" (vedi punto a). Infine, è bene precisare che si osservano anche alcune lievi difformità nell'esposizione grafica (catastale) dello stato dei luoghi che, a parere dello scrivente, risulterebbero comunque poco significative ai fini della regolarità edilizia/urbanistica e comunque del tutto ininfluenti ai fini della stima.



