

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 315/2017

Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini

Creditore Procedente:

INTESA SAN PAOLO s.p.a.

Rappresentante legale Avv. Ernesto Lavatelli

Debitore esecutato:

XXX

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

del bene immobile sito in
vico Pieve di San Martino 3/XX, 16151 Genova

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione
Dott. Franco Davini

Con il provvedimento del 25/07/2017 io sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, sono stata nominata come esperto per la stima dell'immobile relativo al R.G.E. 315/2017, ed ho prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 06/09/2017, a cui è stato posto il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

“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;

b) 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 emergerà che i prezzi reali siano sotto tale soglia;

c) 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 all'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 verificati 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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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, verificati 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 tecnico abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d) nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto 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.”

INDICE RISPOSTE AL QUESITO

1. Verifica della completezza della documentazione	7
2. Inizio operazioni peritali	7
3. Identificazione del bene, confini e dati catastali	9
3.1. Identificazione del bene	9
3.2. Confini	9
3.3. Dati catastali	9
3.3.1. Conformità catastale	10
3.4. Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi	10
4. Descrizione sommaria del bene	11
4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona... ..	11
4.2. Caratteristiche della fabbricato	12
4.3. Parcheggio	13
4.4. Collegamenti pubblici.....	13
4.5. Descrizione dell'immobile	14
4.5.1. Finiture dell'appartamento... ..	17
5. Proprietà del bene	18
5.1. Proprietà attuale del bene	18
5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni	18
6. Stato di possesso del bene	19
6.1. Soggetti con residenza nell'immobile	19
6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento	19
7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	20
7.1. Oneri condominiali	20
7.2. Vincolo storico – artistico	20
7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	20
7.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale	20
7.5. Atti di asservimento urbanistico	20
7.6. Altre limitazioni d'uso	20
8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente	21
8.1. Iscrizioni ipotecarie	21
8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli	21
9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene	22
9.1. Regolarità edilizia	22
9.2. Indagine urbanistica.....	22

10. Attestato di Prestazione Energetica	23
11. Divisibilità del bene	23
12. Determinazione del valore di mercato	24
12.1. La superficie commerciale	24
12.1.1. La superficie commerciale dell'immobile	24
12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato	26
12.2.1. Fonti di informazione	26
12.2.2. Coefficienti di differenziazione	28
12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta	29
13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto	31
13.1 Operazioni peritali	31
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici	31
14. Elenco degli allegati	32

—

1. Verifica della completezza della documentazione

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., la Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e la certificazione dei dati catastali, dell'immobile, documenti che sono disponibili su Polisweb.

La documentazione risulta quindi completa.

2. Inizio operazioni peritali

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 26/07/2017 (allegato 01), la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, per il giorno 09/08/2017 alle ore 17,00, al Debitore Esecutato a mezzo raccomandata A/R, mentre all'avvocato rappresentante il Creditore Procedente la comunicazione è stata trasmessa via PEC.

Nel frattempo ho acquisito la visura storica catastale (allegato 2) e la planimetria catastale (allegato 3) presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova, Territorio, Servizi catastali.

Il giorno 9 agosto 2017 mi sono recata all'appuntamento in vico Pieve di San Martino 3/XX, pur non avendo ricevuto la conferma di ricezione della raccomandata, che avevo verificato sul sito poste.it, non era stata ritirata dal destinatario.

Ho atteso mezzora suonando ripetutamente il campanello e bussando alla porta di ingresso dell'immobile ma nessuno si è palesato per consentirmi l'accesso.

Ho affisso sulla porta di ingresso un avviso, che avevo già predisposto, per comunicare all'esecutato che sarei tornata il giorno 17 agosto 2017 alle ore 17, per eseguire il sopralluogo.

Il giorno 17 agosto ore 17, mi sono recata all'appuntamento e dopo aver suonato la porta mi è stata aperta dalla signora XXX.

Al sopralluogo erano quindi presenti:

- la signora XXX, proprietaria dell'immobile;

—

- XXX, figlia della proprietaria;
 - il compagno di XXX, signor XXX;
 - XXX figlia di XXX e del signor XXX;
 - XXX, figlio della proprietaria;
 - la fidanzata di XXX;
 - arch. Anna Sessarego (esperto incaricato) con un collaboratore;
- mentre gli altri soggetti avvisati non erano presenti.

E' stato eseguito un rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misutatore laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo).

—

3. Identificazione del bene, confini e dati catastali

3.1. Identificazione del bene

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 (tre) di vico Pieve di San Martino, contraddistinto con il numero interno XX (XXX) situato al piano quinto, fuori terra, è composto da due camere, una cucina, un bagno, un ingresso-soggiorno, un corridoio ed ha una superficie commerciale di 73 mq. (allegato 04_planimetria restituzione grafica del rilievo).

3.2. Confini

L'appartamento confina:

- a nord-est con i muri perimetrali sul cavedio interno delimitato dal fabbricato avente accesso da piazza Ghiglione;
- a sud-est con il vano scala e con l'appartamento interno n°10;
- a sud-ovest con muri perimetrali su vico Pieve di San Martino e con il vano scala;
- a nord-ovest, con l'appartamento allo stesso piano del civico n°5 di vico Pieve di San Martino.
- sopra con l'appartamento interno n°11
- sotto con l'appartamento interno n°7

3.3. Dati catastali

(allegato 02_visura storica catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova

Sezione Urbana SAM

foglio 43

particella 844

subalterno XX

zona censuaria 3

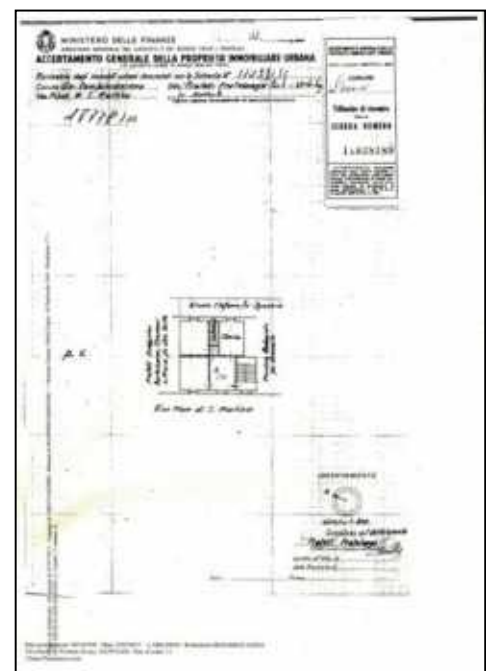
categoria A/4

classe 3

consistenza 4,5 vani

superficie catastale totale: 74 mq.
(escluse aree scoperte 74 mq.)

rendita catastale € 278,89



3.3.1 Conformità catastale

L'immobile risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 03_planimetria catastale).

3.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi

La suddivisione in lotti autonomi richiesta dal quesito non è utile, per la natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso dell'immobile, che è costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale.

4. Descrizione sommaria del bene

4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

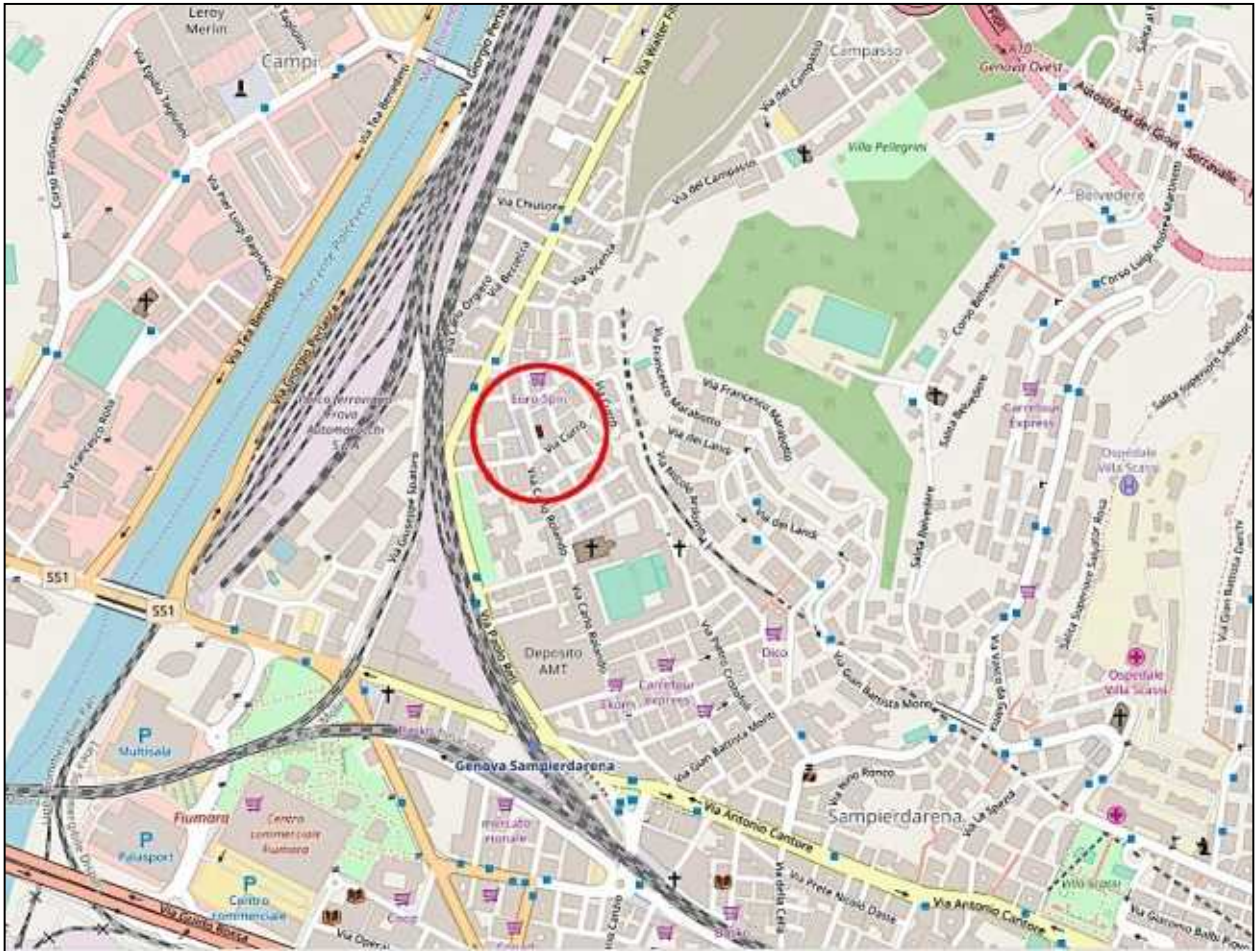
Il fabbricato vico Pieve di San Martino 3 si trova nel quartiere di Sampierdarena, situato nell'immediato ponente della Città, compreso nel Municipio II Centro Ovest del Comune di Genova.



La zona in cui è inserito il fabbricato è centrale rispetto alla delegazione. Vico Pieve di San Martino è adiacente a via Rolando, la vivace via commerciale che connette la via Fillak di scorrimento verso l'interno della val Polcevera, con piazza Montano, crocevia dei principali flussi di attraversamento della città oltrechè sede della stazione ferroviaria di Genova– Sampierdarena. Nella zona sono presenti numerosi servizi pubblici quali la chiesa di San Giovanni Bosco, scuole superiori (i Licei classico e linguistico Mazzini, l'Istituto Tecnico), scuole per l'infanzia, un asilo nido, strutture sportive (Don Bosco) ed i giardini pubblici Pavanello. La zona è baricentrica rispetto alle aree dei centri commerciali di Fiumara e Campi entrambi a circa un chilometro di distanza.

La crisi dell'industria che dalla fine dell'Ottocento era radicata a Sampierdarena, ha portato alla

dismissione dei centri di produzione (Ansaldo ecc.), e la loro trasformazione negli ultimi decenni in centri commerciali, ha avuto come conseguenza la crisi della piccola distribuzione e un progressivo peggioramento della qualità urbana che ha causato l'espulsione della popolazione che viveva in quelle aree verso zone limitrofe, con la caduta dei valori immobiliari, che hanno favorito l'insediamento di comunità di extracomunitari immigrati, modificando l'identità del quartiere.



4.2. Caratteristiche del fabbricato

L'epoca di costruzione del fabbricato risale alla fine dell'Ottocento e si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione in relazione alla tipologia di casa popolare.

L'edificio, situato in un vicolo parallelo a via Rolando, fa parte di un aggregato che si sviluppa per sette piani fuori terra. La tipologia edilizia è dell'edificio in linea ed ha la copertura a due falde con la linea di colmo longitudinale. I prospetti sono intonacati e tinteggiati non presentano caratteristiche architettoniche di pregio.

La facciata principale del fabbricato si affaccia sul vicolo, il portone esterno ha la struttura in alluminio e pannelli in vetro. L'atrio condominiale di ridotte dimensioni, ha il pavimento in piastrelle di ceramica, da qui sale la scala di accesso ai piani a due rampe, al piano terreno con alzate e pedate in marmo carrara mentre ai piani superiori in consunta ardesia. L'edificio non è provvisto di ascensore. Ogni pianerottolo distribuisce due unità immobiliari ed ha una finestra che affaccia sul vicolo.

L'immobile interno XX è ubicato al quinto piano del fabbricato ed ha due finestre affacciate su vico Pieve di San Martino, e le altre tre finestre sul cavedio delimitato dal fabbricato stesso e quello di piazza Antonio Ghiglione.

4.3 Parcheggio

La disponibilità di parcheggio pubblico nella zona è discreta: sono reperibili posti auto lungo le vie perpendicolari a via Rolando (parzialmente pedonalizzata), e sono presenti alcune autorimesse private nelle aree limitrofe. Di fronte all'accesso in vico Pieve di San Martino, nel lotto (un tempo occupato da una fonderia) tra via Currò e via Armirotti, è presente un cantiere, bloccato dal 2011 per problemi di carattere idrogeologico, che prevedeva la realizzazione di un parcheggio interrato per realizzare box privati e in superficie un'area a verde e parcheggio pubblico.

4.4. Collegamenti pubblici

Dall'immobile in oggetto sono accessibili agevolmente varie linee urbane AMT che connettono il quartiere con le altre zone della città: in via Paolo Reti transitano le linee 7 e 8 da e per l'interno della Val Polcevera (Rivarolo Bolzaneto e Pontedecimo); in piazza Montano è situato il capolinea delle linee 59, 66, e 165 da e per i quartieri collinari di Sampierdarena; in piazza Vittorio Veneto si trova il capolinea del 20 e in via Degola quello del 18, che servono la direzione levante della città; in via Avio invece è situato il capolinea del 62 e del 63 verso e da il ponente urbano.

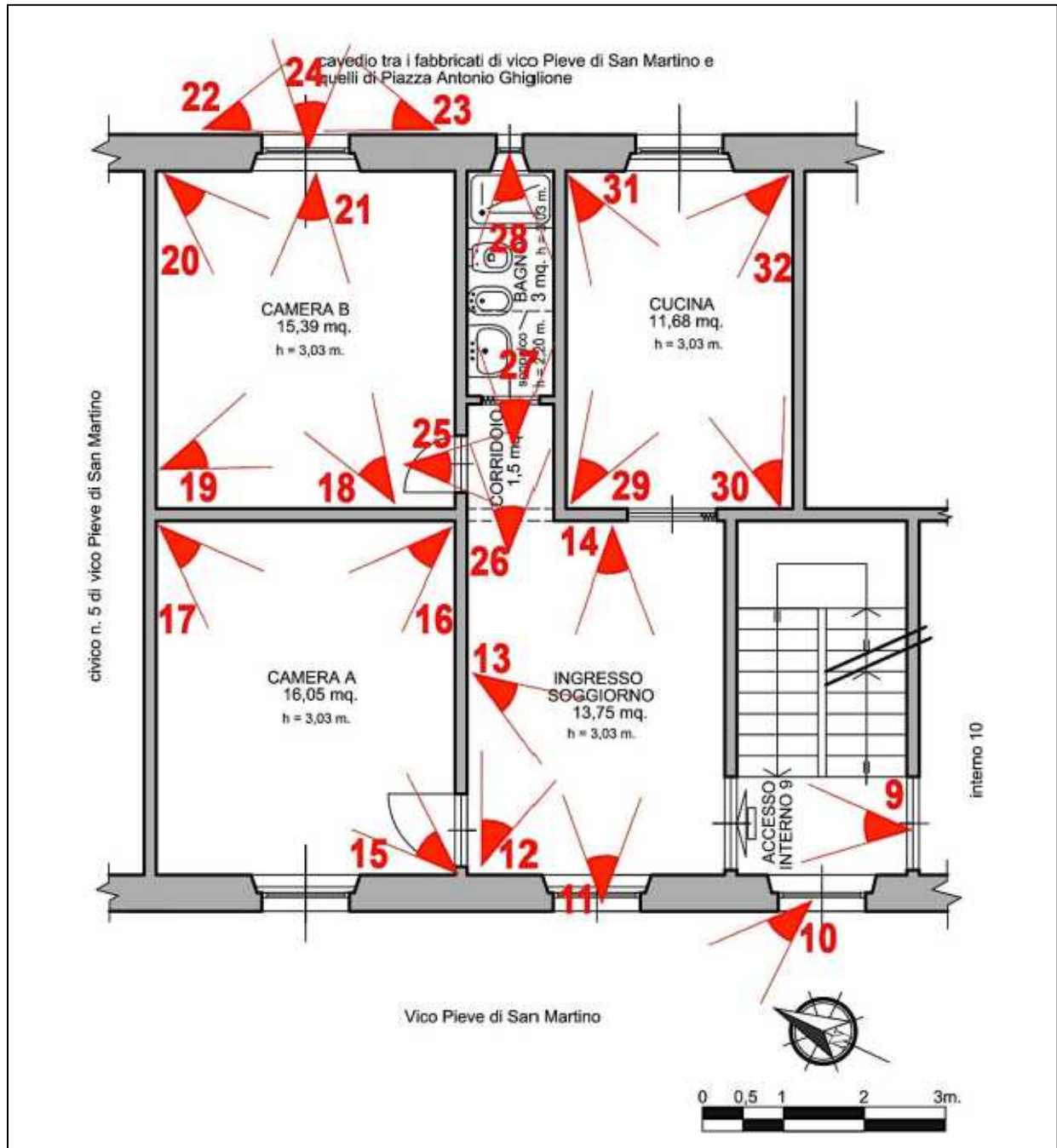
La stazione ferroviaria di Sampierdarena si trova in piazza Montano a dista a circa 700 metri.

Il casello autostradale di Genova – Ovest, si trova a circa quattro chilometri di distanza.

L'aeroporto della Città, il Cristoforo Colombo a Sestri Ponente si trova a circa cinque chilometri di distanza.

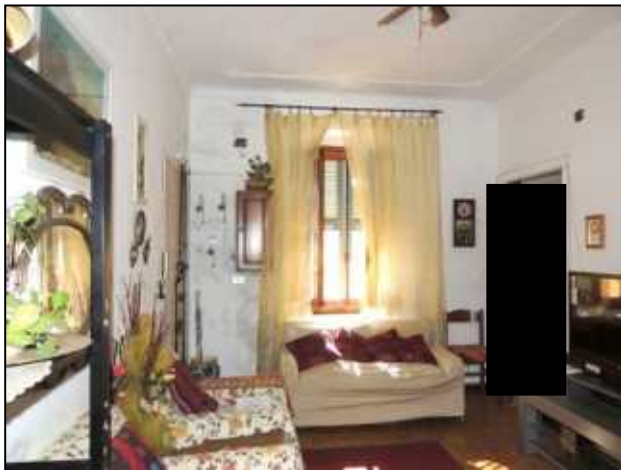
4.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame si trova al quinto piano del fabbricato: è composto da un ingresso soggiorno, due camere, una cucina, un bagno e un corridoio.



Planimetria dell'immobile con indicazione dei punti di ripresa fotografici (vedi allegato 05_documentazione fotografica)

Alcune foto sono a seguito riportate, per una illustrazione di massima, mentre si rimanda alla consultazione dell'allegato per una visione completa della documentazione (allegato 05_documentazione fotografica).





L'ingresso - soggiorno, la cucina, la camera A, la camera B, hanno altezza interna di 3,03 metri, nel bagno sempre di altezza 3,03 è presente un soppalco ad altezza 2,02 metri da terra nella parte anteriore per una superficie di circa un metro quadrato, dove un tempo erano collocati i serbatoi dell'acqua.

I locali pur trovandosi al quinto piano, non sono troppo luminosi perchè circondati a breve distanza da altri edifici, sia su vico Pieve di San Martino, sia nel lato posteriore.

4.5.1. Finiture dell'appartamento

Abitazione di livello economico, in discreto stato di conservazione e manutenzione ristrutturazione, le finiture sono discrete come specificate in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Infissi esterni	N° 4 persiane alla genovese in PVC, su tutte le finestre escluso il finestrino del bagno che ne è privo;
Finestre	N° 4 finestre in legno verniciato al naturale a vetro singolo e finestrino bagno in legno verniciato colore bianco;
Porta di accesso	a doppia anta in legno tamburato (non blindata)
Porte interne	N°2 porte a battente in legno nelle camere; n°2 porte a soffietto in PVC nel bagno e nella cucina;
Pavimenti	<ul style="list-style-type: none"> - piastrelle in ceramica color terracotta nell'ingresso-soggiorno e nella camera A; - listoni in legno nella camera B; - piastrelle di graniglia in cucina; - graniglia gettata in opera nel corridoio; - piastrelle di ceramica nel bagno.
Pareti interne	<ul style="list-style-type: none"> - intonacate e tinteggiate colore bianco nel soggiorno, camere e corridoio; cucina e bagno nelle parti superiori; - piastrelle in ceramica nel bagno fino a h=2,20 metri e in cucina fino ad h=1,50 metri
Soffitti	- intonacati e tinteggiati colore bianco con presenza di stucchi decorativi
Bagno	<ul style="list-style-type: none"> - sanitari completi di rubinetteria: lavabo, doccia, w.c. e bidet; causa delle dimensioni ridotte della superficie, l'apertura della porta di accesso è a soffietto; - presenza di soppalco ad altezza di 220 metri dal pavimento con una superficie di 1,1 metri quadrati (si presume un tempo adibito a deposito serbatoi acqua)

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	Metano con contatore interno situato in cucina;
Elettrico	in sottotraccia a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV; tensione a 220V e dispositivo salvavita;
Climatizzazione invernale	Impianto autonomo con caldaia murale istantanea Beretta – CIAO 24 CSI alimentata a gas, situata in cucina; quattro radiatori in alluminio verniciato in bianco situati nelle camere, nell'ingresso-soggiorno e in cucina, mentre nel bagno è presente un radiatore del tipo scaldasalviette; non sono presenti le valvole termostatiche.
Acqua calda sanitaria	Impianto autonomo con caldaia murale istantanea Beretta – CIAO 24 CSI alimentata a gas, situata in cucina;

5. Proprietà del bene

5.1. Proprietà attuale del bene

Attuale proprietario dell'immobile oggetto di stima è la signora:

XXX - C.F.: XXX

proprietario per il 100% dell'immobile
(allegati 02_visura storica catastale e 06_certificato ipocatastale)

il bene è pervenuto all'attuale proprietario attraverso:

Atto di compravendita Notaio Morello Aurelio del 15/11/2007, n. XXX di repertorio, trascritto il 21/11/2007 ai numeri XXX/XXX da potere di XXX, nata a Genova il 23/09/1951 C.F. XXX (allegato 07_Atto di provenienza).

5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

Alla Signora XXX l'immobile in oggetto era pervenuto giusta atto di vendita di immobile del Notaio Achille Poli del 29/06/1984, trascritto il 27/07/1984 al registro particolare XXX/XXX, da potere di XXX, nata a Sampierdarena il 28/01/1922, C.F. XXX e XXX, nata a Sampierdarena il 15/11/1901, C.F.XXX.

—

6. Stato di possesso del bene

Il bene risulta per il 100% di proprietà di XXX

6.1 Soggetti con residenza nell'immobile

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 31/07/2017, è emerso che nell'immobile sono risultati n° 4 soggetti che qui hanno la residenza (allegato 08_certificati di residenza):

- XXX, nata il 11/12/1968 a Manabi Pajan (Ecuador), proprietaria dell'immobile;
- XXX, nata il 16/11/1995 a Guayaquil (Ecuador), figlia della proprietaria;
- XXX, nato il 09/12/1997 a Guayaquil (Ecuador), figlio della proprietaria;
- XXX, nata il 22/03/2014 a Genova, figlia di XXX e nipote della proprietaria;

6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'immobile poiché è abitato dalla proprietaria e dalla sua famiglia.

—

7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1. Oneri condominiali

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di vico Pieve di San Martino 3, Sanò e Usai Amministrazioni Immobiliari s.r.l.s. si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, a preventivo 2017 è di **€ 1120,31** (allegato 09_rendiconto 2016);
- al momento di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate (allegato 10_verbale assemblea);
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia che saranno a carico dell'acquirente ammontano a **€ 873,00** (allegato 11_estratto spese condominiali dovute).

7.2. Vincolo storico – artistico

L'edificio di Vico Pieve di San Martino 3 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna

7.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Nessuno

7.5. Atti di asservimento urbanistico

Nessuno

7.6. Altre limitazioni d'uso

Nessuno

8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

8.1. Iscrizioni ipotecarie

- Iscrizione n: XXX/XXX del 21/11/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Morello Aurelio de 15/11/2007, n.XXX di repertorio, a favore di INTESA SAN PAOLO S. P. A. con sede a Torino, C.F.: 00799960158 (domicilio ipotecario eletto in Torino, piazza San Carlo 156), contro XXX, nata in Ecuador 11/12/1968 C.F.: XXX; debitore non datore di ipoteca XXX, nata in Ecuador 8/11/1966 C:F: XXX. Capitale Euro 128.000,00 durata anni 30, ipoteca euro 256.000,00, gravante sull'immobile oggetto di procedura esecutiva. (allegato 06_certificato ipocatastale)

8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- Nota di trascrizione del 05/05/2017 n. XXX/XXX nascente da pignoramento n.XXX/2017 – Uffici Giudiziari di Genova del 5/04/2017 a favore di INTESA SAN PAOLO S. P. A. con sede a Torino, C.F.: 00799960158, contro XXX, nata in Ecuador 11/12/1968 C.F.: XXX, trascritto per la somma di Euro 12.787,18 oltre le spese. (allegato 06_certificato ipocatastale)

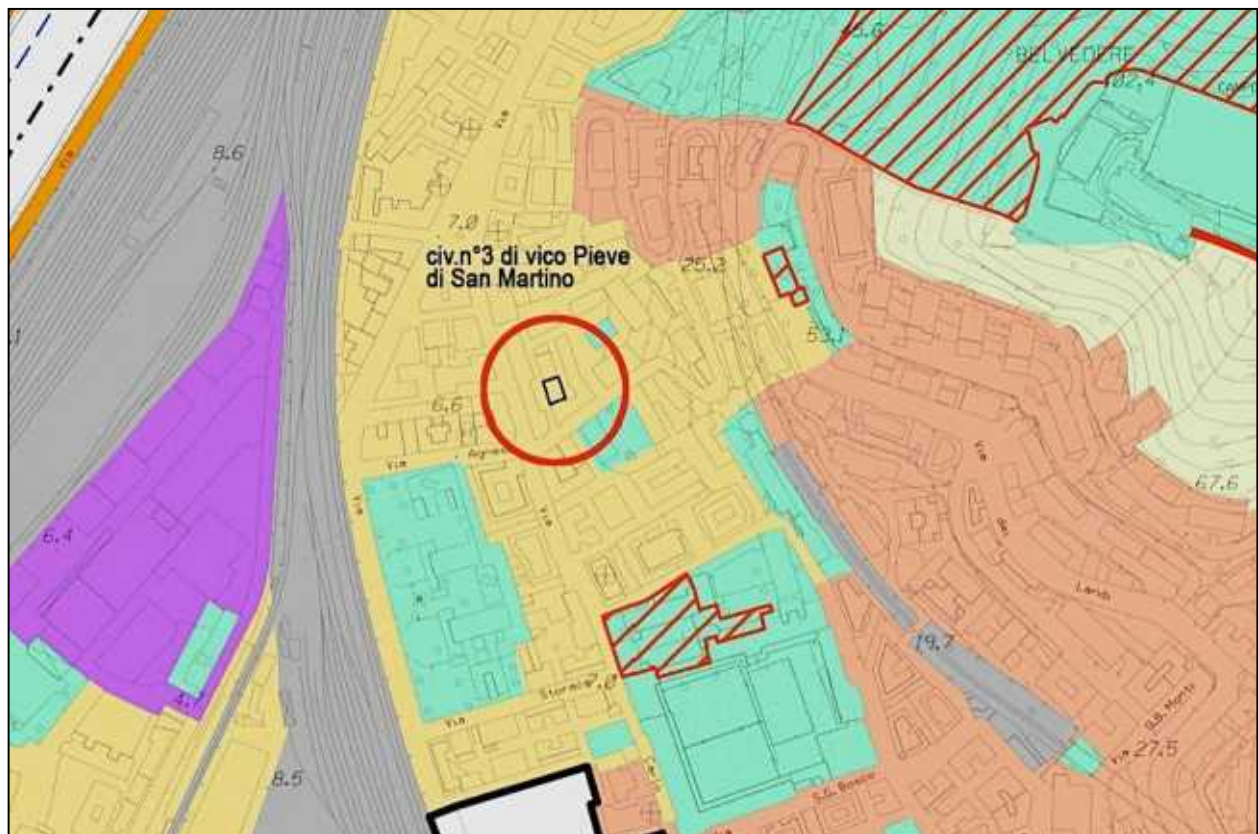
—

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

9.1 Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito di visionare il progetto del fabbricato di vico Pieve di San Martino 3, che non è disponibile negli archivi per la sua datazione antecedente al 1942 (anno di emanazione della legge urbanistica 1150/42). La planimetria catastale risale al 1939 e in quell'anno non vigeva ancora l'obbligo di licenza edilizia per edifici di nuova costruzione. L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale.

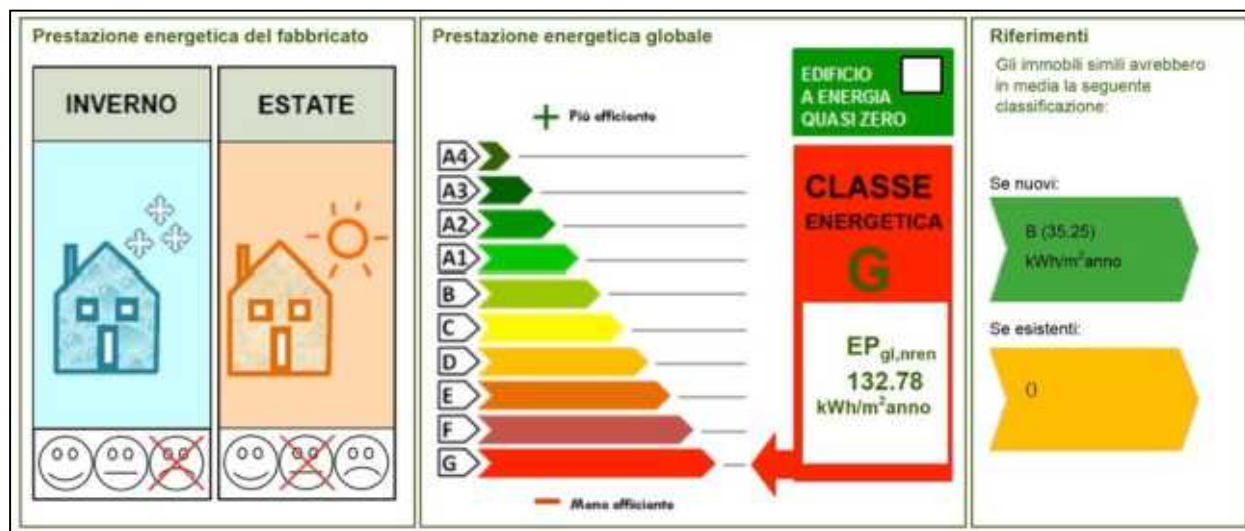
9.2 Indagine urbanistica



L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37 (allegato 12_PUCtav37)

10. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 13_APE e allegato 14_ricevuta di trasmissione APE).



Tale attestato, con il codice identificativo n. 07201738967, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 132,78,32 kWh/mq²anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento con cappotto interno della muratura esterna dell'immobile può essere raggiunta la classe E con un EP_{gl,nren} di 88,42 kWh/mq² anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di dodici anni.

11. Divisibilità del bene

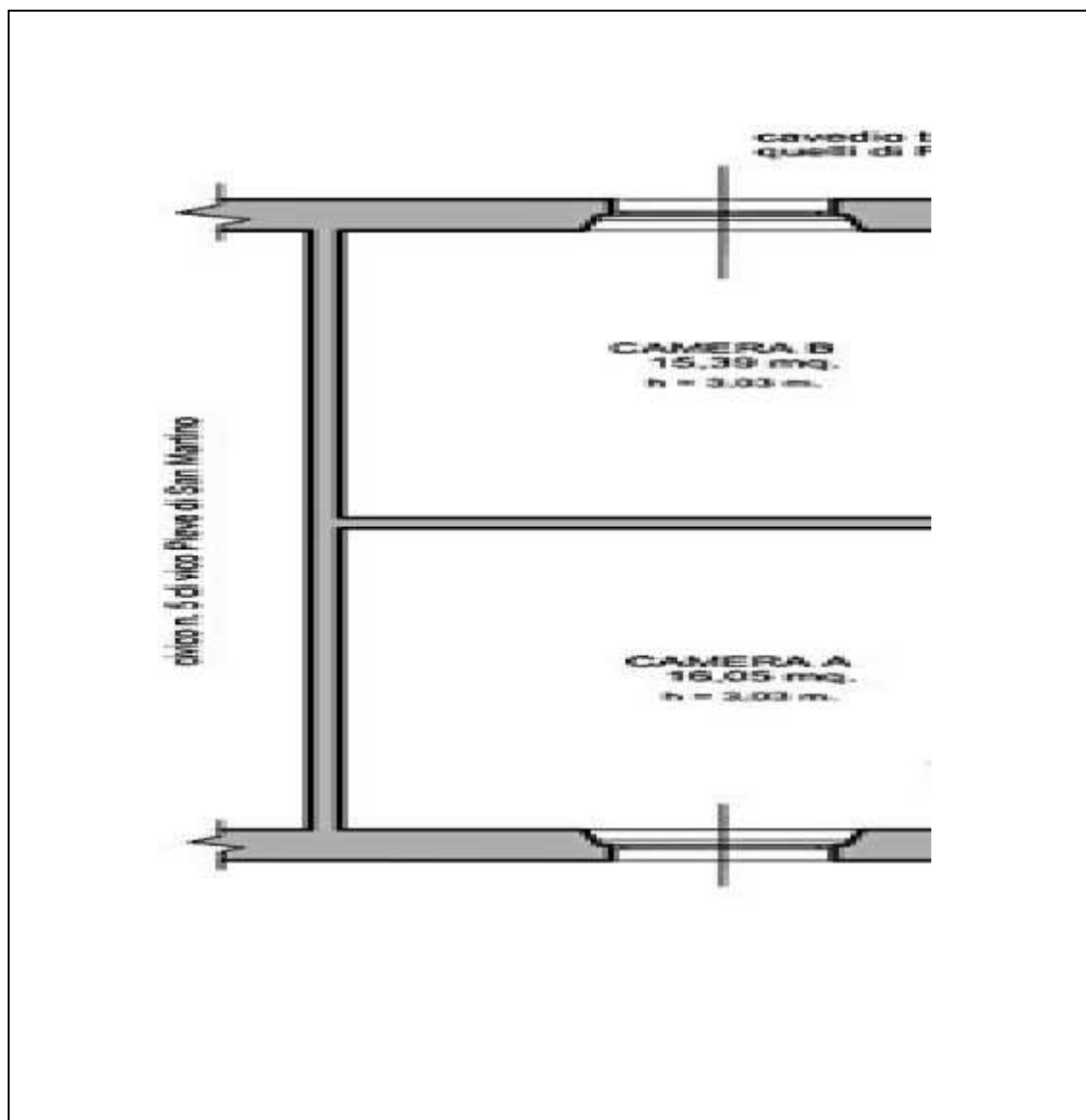
Come già specificato al punto 3.4, la suddivisione in lotti autonomi richiesta dal quesito non è utile, per la natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso dell'immobile, che è costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale.

12. Determinazione del valore di mercato

12.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali a quella dei muri interni, mentre la superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti è stata computata al 50%.

12.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO - SOGGIORNO	13,75 mq.
CAMERA A	16,05 mq.
CAMERA B	15,39 mq.
CUCINA	11,68 mq.
BAGNO	3,00 mq.
CORRIDOIO	1,50 mq.
Totale superficie calpestabile	61,37 mq.

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile	61,37 mq.	100%	61,37 mq.
muri interni	2,9 mq.	100%	2,90 mq.
muri perimetrali	6,82 mq.	100%	6,82 mq.
muri in comune	2,90 mq.	50%	1,45 mq.
Totale superficie commerciale			72,54 mq.
Totale superficie commerciale (arrotondata)			73,00 mq.

La superficie commerciale dell'immobile è di **73,00 mq.**

12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a 73 metri quadrati.

12.2.1. Fonti di informazione

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2016.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni di tipo economico della tabella O.M.I. che riporta nella città di Genova la zona, Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (via Reti - - via del Campasso – Via G. Bosco), con codice C21, Microzona catastale 36, valori da un minimo di **790 €/mq.** ad un massimo di **1.150 €/mq.** (allegato 15_valori OMI).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1550	L	4,7	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1150	L	4,4	6,3	L
Autorimesse	NORMALE	1000	1450	L	4,7	6,9	L
Box	NORMALE	1650	2400	L	7,9	11,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	1600	2200	L	8,3	11,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1450	2100	L	7,2	10,1	L

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri quattro borsini immobiliari nazionali, il “Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta le quotazioni 2014–2015, il “Borsino immobiliare.it” con quotazioni aggiornate a agosto 2017, quelli dell’”Osservatorio Immobiliare”, aggiornato ad novembre 2016, e quelli del “Mercato Immobiliare” aggiornato ad agosto 2017, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2016)	Zona Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (via Reti - - via del Campasso – Via G. Bosco), con codice C21, Microzona catastale 36, Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 790 €/mq. ad un massimo di 1.150 €/mq.	1000 €/mq.
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	zona di Sampierdarena ristrutturato/ nuovo: min. 1600 €/mq. – max 2000 €/mq. da ristrutturare : min 650 €/mq. – max 1000 €/mq.	1000 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni ottobre 2017)	Zona Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (via Reti - - via del Campasso – Via G. Bosco), con codice C21, Microzona catastale 36, Abitazioni di tipo economico: fascia alta 1070 €/mq. – fascia media 910 €/mq. – fascia bassa 749 €/mq.	910 €/mq.
http://www.osservatorioimmobiliare.it Osservatorio Immobiliare (quotazioni novembre 2016)	Zona Sampierdarena 1150 €/mq.	1.150 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni ottobre 2017)	Zona Sampierdarena 1.100 €/mq.	1.100 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.000 €.**

12.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1000 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Adiacente al centro della delegazione, buona accessibilità. Mediocre qualità urbana.	0,97
parcheggio	0,95 – 1,05	Disponibilità discreta nelle zone limitrofe all'edificio.	1,00
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Fine 1800, discreto stato di conservazione	1,00
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	Buono	1,02
luminosità	0,9 – 1,05	Piano alto, ma tra gli edifici	1,00
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto a sud-ovest in facciata e nord-est sul retro. No vista.	0,98
riscaldamento	1 – 1,05	autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,8 – 1,1	5° - senza ascensore	0,9
stato locativo	0,8 – 1,05	Occupato dalla proprietaria e figli	1,00
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,87

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione = 1000 €/mq. x 0,87 = **870 €/mq.**

—

12.4. Valutazione del prezzo a base d'asta

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **73 mq.**, risulta essere:

$$870 \text{ €/mq.} \times 73 \text{ mq.} = 63.510 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **873,00 euro**, che saranno a carico dell'acquirente

$$63.510,00 \text{ €} - 873,00 \text{ €} = 62.637,00 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene congruo abbattere il valore come sopra calcolato del 10%:

$$62.637,00 \text{ €} \times 0,90 = 56.373,3 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **57.000,00 €**

LOTTO UNICO

***Appartamento in Genova, Vico Pieve di san Martino n.3,
posto al piano quinto, distinto con l'interno 9, della consistenza di 4,5 vani
catastali, composto da
un ingresso - soggiorno, due camere, una cucina, un bagno, un corridoio,
avente superficie lorda complessiva di 73 mq.***

**Valore base d'asta: 57.000 €
(euro cinquantasettemila)**

—

13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto

13.1 Operazioni peritali

- 25/07/2017 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Davini, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria;
- 26/07/2017 – Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutato mediante lettera raccomandata A/R, al Creditore Procedente attraverso l'avvocato che lo rappresenta via PEC;
- 09/08/2017 – accesso non consentito per assenza della proprietaria o di altro incaricato;
- 17/08/2017 – accesso con sopraluogo nell'immobile, rilievo e riprese fotografiche;
- 06/09/2017 – Giuramento in Cancelleria;
- Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Redazione di stima dell'immobile;
- Predisposizione per trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC;
- Trasmissione copia relazione di stima con posta ordinaria ai creditori e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005.

13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Acquisizione presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova – Territorio – Servizi Catastali della Visura Storica Catastale e della Planimetria Catastale dell'immobile;
- Ricerche per reperimento dati progetto fabbricato a mezzo servizio telematico Comune di Genova;
- Ricerca e acquisizione dell'atto di provenienza presso il Notaio Dott. Aurelio Morello;
- Ricerca di certificati di residenza relativi agli occupanti dell'immobile pignorato presso Anagrafe del Comune di Genova;
- Ricerca per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici;
- Ricerca per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile;
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia delle Entrate, Osservatori Immobiliari ed agenzie.

14. Elenco degli allegati

- Allegato 01_Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 02_Visura storica catastale dell'immobile
- Allegato 03_Planimetria catastale appartamento
- Allegato 04_Planimetria restituzione grafica del rilievo
- Allegato 05_Documentazione fotografica
- Allegato 06_Certificato ipotecatastale
- Allegato 07_Atto di provenienza
- Allegato 08_Certificati di residenza
- Allegato 09_Rendiconto condominio 2016
- Allegato 10_Verbale assemblea condominio
- Allegato 11_Spese condominiali dovute
- Allegato 12_PUC_tav 37
- Allegato 13_APE_38967_2017_7562
- Allegato 14_Ricevuta di trasmissione APE_2017_38967
- Allegato 15_Valori OMI
- Allegato 16_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

Auspicando di aver fornito risposte esaurienti, sono a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione a quanto esposto.

Genova, 10 ottobre 2017



Arch. Anna Sessarego

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Anna Sessarego", written over the bottom part of the professional stamp.