

TRIBUNALE DI GENOVA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ADA LUCCA

Oggetto:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 449/2018

promossa da:

.....

contro:

.....

CONSULENZA DELL'ESPERTO
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

BENEDETTO BESIO, ARCHITETTO

Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova

mob. +39 340 4884334

benedetto.besio@gmail.com

benedetto.besio@archiworldpec.it

INDICE

PREMESSA

1. OGGETTO DELLA STIMA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

RISPOSTE AL QUESITO:

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE
4. STIMA SOMMARIA DEI BENI
 - 4.1. Identificazione
 - 4.2. Sommara descrizione
 - 4.3. Stato di possesso
 - 4.4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente
 - 4.5. Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
 - 4.6. Regolarità edilizia e urbanistica; sanabilità di eventuali abusi o difformità
 - 4.7. Stima del valore di mercato
5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA
6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

CONCLUSIONE

ELENCO ALLEGATI

PREMESSA

Il sottoscritto arch. Benedetto Besio, con studio in Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n. 967, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova dal 4 Luglio 1994, è stato nominato, in data 20/07/2018, esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 25/07/2018. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente quesito:

IN VIA PRELIMINARE, lo stimatore:

- *provveda al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari ex art. 599 c.p.c. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. c.p.c.;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi telematicamente, quelli mancanti o inidonei; si specifica, al proposito, che l'ausiliario non deve limitarsi a controllare quanto già allegato dal creditore e verificare la corretta produzione della documentazione richiesta ex art. 567 c.p.c., ma deve accertare autonomamente la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile (come ad esempio, la verifica della titolarità del diritto reale nel ventennio, delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli), dando atto nell'elaborato dell'attività compiuta;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se risultano altri pignoramenti gravanti, anche parzialmente, sul medesimo compendio immobiliare;*
- *segnali immediatamente al giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, se il debitore esecutato risulta avere titolo sull'immobile in virtù di successione mortis causa, ma non risulti trascritto atto di accettazione di eredità;*
- *segnali immediatamente al Giudice, con istanza scritta da depositarsi in via telematica, l'impossibilità di accedere all'Immobile e/o le difficoltà nell'accesso frapposte per qualsiasi ragione dal debitore o dai terzi detentori ai fini dell'immediata emissione dell'ordine di liberazione e/o altre difficoltà nell'accesso incluse quelle connesse con gli adempimenti del Custode.*

Tanto stabilito:

1 – **PROVVEDA** lo stimatore, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria nonché, ove indispensabile, prendendo visione ed estraendo copia delle schede catastali e, in generale, acquisendo presso i competenti uffici pubblici tutte le informazioni necessarie:

a) **alla esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento;

b) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando, altresì, gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

c) **alla segnalazione delle pratiche** che l'aggiudicatario dovrà eseguire per gli aggiornamenti o gli adeguamenti di legge e alla quantificazione almeno approssimativa dei costi nei seguenti casi: 1) qualora fossero necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene; 3) in ogni altro caso che in concreto si palesi;

d) solo qualora ciò sia effettivamente indispensabile per procedere fruttuosamente alla vendita, e previa autorizzazione del g.e. ad effettuare le variazioni di cui al presente paragrafo e in particolare: 1) all'aggiornamento del catasto, ivi compresa, la denuncia al NCEU in relazione alla, legge N.1249/39, con acquisizione della relativa scheda, predisponendola se mancante; 2) in caso di difformità o mancanza di idoneità planimetrica del bene 3) in altro caso che il perito avrà segnalato;

e) **alla verifica della regolarità** dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 nonché D.P.R. 380/2001e s.m.i. e delle leggi regionali e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

f) **alla formazione**, ove possibile in fatto e in diritto e opportuno, al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento catastale.

2 – **REDIGA** quindi la relazione di Stima dell'intero compendio pignorato, proponendo, se sussistono i requisiti di legge come da punto f) che precede, la vendita in lotti specificando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il compendio e/o il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori degli eventuali millesimi di parti comuni;
- una descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (ad esempio se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato descrizione analitica dell'appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare per ciascun locale la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi, il perito indicherà altresì le ca-

ratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazioni, plafoni porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico e termico), precisando, per ciascun elemento, l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa; in caso di non rispondenza alla vigente normativa, i costi necessari all'adeguamento;

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero se occupati dal debitore; ove essi siano occupati in virtù di un contratto di affitto o locazione verifichi, con accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa, eventualmente in corso, per il rilascio. Infine, nella parte della relazione ove questi dati sono indicati, riporti la data di trascrizione del pignoramento ai fini dell'opponibilità del titolo eventualmente vantato dall'occupante alla procedura e quindi all'aggiudicatario;

- i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene indicando i costi per la loro cancellazione; l'Ausiliario dovrà, in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio l'esistenza di oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, assegnazione dell'immobile al coniuge in sede di provvedimenti di separazione o divorzio, ecc.);

5. iscrizioni;

6. trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

7. difformità urbanistico/edilizie;

8. difformità catastali;

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (ad esempio le spese condominiali ordinarie) acquisendo copia del regolamento condominiale per il caso di immobile in condominio;

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso (se sussistenti domande giudiziali trascritte);

- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data di stipulazione, Notaio rogante, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, allegando, come si dirà, copia dell'atto di provenienza al debitore;

- l'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dell'immobile sotto il profilo urbanistico ed, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n.

47/85 e della legge n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- le eventuali dotazioni condominiali (ad esempio l'esistenza di posti auto comuni, di giardino, ecc.);
- la valutazione complessiva dei beni indicando, distintamente e in separati paragrafi, i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima; alleggerà, inoltre, le quotazioni OMI - Agenzia del Territorio più recenti per gli immobili della medesima zona del compendio pignorato, indicando nella parte narrativa se e per quali ragioni si sia discostato dai valori minimi in tali tabelle indicati, al netto delle decurtazioni effettuate come da istruzioni dell'ufficio.

Rediga la Attestazione di Prestazione Energetica dell'immobile.

Nel caso si tratti di pignoramento di una **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della quota e la valutazione dell'intero, tenendo conto, nella stima della quota, dell'eventuale maggior difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile identificando, in caso affermativo, le parti del compendio pignorato che potrebbero essere separate in favore della procedura. Rediga, quindi, un progetto di divisione che preveda il minor conguaglio possibile. Indichi sul punto, l'eventuale necessità di provvedere al frazionamento dell'identificativo catastale e i costi di tale operazione.

3 – **ALLEGHI** a ciascuna relazione di stima almeno 8 fotografie esterne del bene e almeno 15 interne, nonché la planimetria del bene, la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria, e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; allegghi, come già indicato:

- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

4 – **DEPOSITI** la perizia in via telematica a mezzo P.C.T, ed **una sola copia cartacea ad uso studio del Giudice** mediante deposito in Cancelleria. Qualora le dimensioni della perizia superino i 30 MB, depositi la stessa in tranches separate da 30 MB ciascuna, secondo le norme e i regolamenti in vigore in materia di Processo Civile Telematico. **Quale allegato n. 1 della perizia allegghi copia della stessa in formato privacy oscurando le generalità dei debitori eseguiti**

5 – **INOLTRE una copia della perizia, allegati compresi, in formato elettronico e privacy al custode;**

6 – **COMUNICHI** direttamente alla parte che gliene farà richiesta che non sono consentite sospensioni delle operazioni peritali motivate dalla mera esigenza di concessione di termini per "definire le pendenze" o simili e che eventuali istanze in tal senso dovranno essere rivolte direttamente al Giudice perché provveda espletata, se del caso, istruttoria sul punto;

7 – **FORMULI** tempestiva e motivata istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito pena riduzione del compenso nella misura di un quarto, avendo in ogni caso cura il più possibile di completare la relazione di stima al fine di depositarla almeno qualche giorno prima dell'udienza fissata.

1. OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta di un'immobile di proprietà per il 50% del Sig. e per il 50% della signora, pignorato nella procedura in oggetto, sito in Genova, via Manfredo Fanti 4/2, al piano terra, censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, comune di Genova, Sezione SAM, foglio 39, particella 648, subalterno 10, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita € 271,14.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente è stato contattato dal custode SOVEMO, concordando la data 04 Settembre 2018 alle ore 10.00 per il primo sopralluogo per dare inizio alle operazioni peritali.

Pertanto in data 04 Settembre 2018 il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso l'immobile pignorato oggetto di stima, in presenza del rappresentante di SOVEMO Dott. Ronco, della signora, eseguita, e dell'ing. Pietro Garibaldi, dal sottoscritto incaricato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica; hanno quindi avuto inizio le operazioni peritali in cui l'immobile è stato visionato, fotografato e rilevato metricamente; per la certificazione energetica sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari.

In data 06 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non rinvenendo alcuna pratica edilizia.

RISPOSTE AL QUESITO

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Certificato Ipotecario Ventennale n. GE 168357/2018.

Entro tali limiti si ritiene completa la suddetta documentazione.

4. STIMA SOMMARIA DEI BENI

4.1 Identificazione

L'immobile oggetto della presente stima, **pignorato per la quota di proprietà del 50% del Sig. e per la quota di proprietà del 50% della**

Sig.ra, è così identificato:

A) **appartamento posto al piano terra**, Via M. Fanti 4 segnato con il n. interno 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al **Sez. SAM F. 39, part. 648, sub 10**, Via Manfredo Fanti 4/2, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, Rendita € 271,14.

Confini: muri confinanti con interno n. 1, muri perimetrali su Via Manfredo Fanti, muri confinanti con interno n. 3 e muri confinanti con vano scala condominiale;

B) **locale cantina posto al piano terra** con accesso da porta senza numero posta di fronte a quella di ingresso all'appartamento

4.2 Sommaria descrizione

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Genova, in Via Manfredo Fanti 4/2.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima non è soggetto a vincoli posti ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Genova, classifica l'area in cui si trova l'immobile "AR-UR

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE", dove sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile è situato sulle prime alture della delegazione di Sampierdarena, a poca distanza dall'Ospedale Villa Scassi di Sampierdarena, sufficientemente comodo ai servizi; fa parte del Municipio II Centro Ovest.

Il tessuto edilizio è piuttosto denso ed è costituito da residenze di qualità media, nelle vicinanze della principale arteria della delegazione, Via Cantore.

DESCRIZIONE FABBRICATO:

L'edificio è un immobile residenziale presumibilmente della seconda metà del Novecento, composto di 7 piani di residenze, oltre all'attico e al piano terra. Ciascun piano è occupato da più appartamenti tutti serviti da un unico vano scala dotato di ascensore.

Viste dall'alto



Vista dell'immobile



Atrio e corpo scale condominiale

L'edificio è in cemento armato; le facciate sono intonacate lisce, rivestite con pietra tagliata al piano terra, con la presenza di balconate ai piano superiori.

L'esposizione della facciata principale è orientata verso sud, mentre l'unità immobiliare oggetto della perizia è orientata verso ovest.

Le parti comuni dell'edificio, facciate e vano scala hanno finitura e materiali di ottima qualità, e appaiono in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è sita al piano terra, servita dal vano scala principale, ed è così costituita:

- un vano di ingresso (locale n. 1) alla genovese di circa 10,05 mq;
 - sul fronte esposto a ovest cucina (locale n. 2) di circa 9,85 mq;
 - sempre sul fronte esposto a ovest il bagno (locale n. 3) di circa 2,96 mq;
 - sempre sul fronte esposto a ovest la camera (locale n. 4) di circa 16,89 mq;
 - una zona di disimpegno e distribuzione (locale n. 5) di circa 5,07 mq;
 - un ripostiglio (locale n. 6) di circa 1,28 mq.
- esternamente all'unità immobiliare, nell'immediata vicinanza della porta caposcala, sempre al piano terra, si trova una cantina (locale n. 7) di pertinenza di circa 2,69 mq, altezza utile 3,00 m circa.

L'altezza dei locali è di circa m. 3,00, ad esclusione di una porzione del disimpegno immediatamente vicino al bagno, per la presenza di un soppalco.

L'appartamento è in buone condizioni, pur con qualche locale e limitata presenza di condensa, presumibilmente per la presenza di tubi non coibentati, con pavimenti in graniglia in seminato semplice, e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica di media qualità ed è completo di sanitari.

Le porte interne sono in legno con cornici, di media qualità, in discrete condizioni.

Gli impianti elettrici sono di vecchia generazione, oggi non conformi alle normative vigenti.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di una rete di distribuzione ai termosifoni in acciaio verniciato o alluminio presenti in cucina, camera e bagno, con valvole termostatiche e ripartitori.

I serramenti sono in legno con vetro semplice, con tapparelle in pvc con uno stato di conservazione mediocre.



Vista camera locale n. 1



Vista camera locale n. 2



Vista camera locale n. 3



Vista camera locale n. 4



Dettagli finiture interne



Dettagli finiture interne



Dettagli finiture interne



Locale cantina

4.3 Stato di possesso

L'immobile oggetto della procedura è attualmente di proprietà per il 50% del Sig. nato a Torre del Greco il 04/07/1980 e per il 50% della signora, nata a Cittanova il 04/10/1977.

La proprietà è pervenuta in virtù di:

- Atto per compravendita da Sig., in data 15/06/2004, Notaio Alessandra Coscia, Sestri Levante, numero rep. 18059/3430, trascrizione rep. generale 30269, rep. particolare 18504 del 23/06/2004.
- Al Sig. l'unità immobiliare perveniva in epoca antecedente il ventennio

L'immobile oggetto della procedura risulta, al momento del sopralluogo, occupato dalla signora e da suo figlio minorenni,, nato il 03/05/2007. Tale immobile è stato assegnato come facoltà di godimento ai sensi dell'art. 155 quater C.C. della casa coniugale alla Sig.ra con atto giudiziario provvedimento presidenziale ex art. 708 C.P.C. con assegnazione beni del Tribunale di Genova n. 2248/2010 del 22/11/2010, in ragione della collocazione stabile del minore presso di lei, e trascritto a Genova, registro generale n. 3822, registro particolare n. 2480 del 07/02/2011.

4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Non risultano allo scrivente domande giudiziali, né atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

Da informazioni raccolte dall'amministratore del condominio, Sig., risulta allo scrivente quanto segue:

- l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione è circa € 1.500,00/1.800,00, in relazione ai consumi effettivi;
- non risultano spese straordinarie già deliberate;
- risultano i seguenti debiti dell'esecutato nei confronti del condominio negli ultimi due anni antecedenti la data della presente perizia:
 - stagione 2015/2016 euro 1.497,10
 - stagione 2016/2017 euro 1.725,73
 - preventivo 2017/2018 in corso euro 1.148,00

4.5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dal Certificato ipotecario n. GE 168357/2018, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo n. repertorio 18060/3431 del 15/06/2004 a favore

di e contro il Sig. nato a Torre del Greco il 04/07/1980 per la quota parte del 50% di proprietà e la signora, nata a Cittanova il 04/10/1977 per la quota parte del 50% di proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati Sezione SAM, foglio 39, particella 648, subalterno 10, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita € 271,14, trascrizione in data 23/06/2004 rep. generale 30270, rep. particolare 7058.

- verbale pignoramento immobiliare n. 4720/2018 del 04/06/2018, a favore del, Genova e contro il Sig.nato a Torre del Greco il 04/07/1980 per la quota parte del 50% di proprietà e la signora, nata a Cittanova il 04/10/1977 per la quota parte del 50% di proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati Sezione SAM, foglio 39, particella 648, subalterno 10, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, rendita € 271,14, trascrizione in data 08/06/2018 rep. generale 19558, rep. particolare 14812.

4.6 Regolarità edilizia e urbanistica, sanabilità delle difformità

Al fine di verificare la regolarità edilizia in data 06 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova non rinvenendo alcuna pratica edilizia.

In fase di sopralluogo si è poi rilevato che l'unità immobiliare, in riferimento alla planimetria catastale datata 21/08/1959, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, per l'apertura di un varco nella tramezza interna di divisione tra il locale di ingresso e il locale cucina e la chiusura di un varco nella tramezza interna di divisione tra il locale cucina e il disimpegno; sono presenti poi alcune difformità planimetriche di minor importanza, dovute presumibilmente a errori di compilazione grafica e non a lavori non autorizzati.

Le superfici dei vani risultano comunque conformi al vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Tali piccole difformità, ininfluenti sotto il profilo della valutazione catastale sono sanabili ai sensi dell'art 22, comma 3 della LR 16/2008 e smi;

Occorre poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

I costi prevedibili per il conseguimento della sanatoria sono così sommariamente stimati:

onorario professionista	€	800,00
sanzioni	€	172,15
diritti segreteria, marche da bollo	€	54,40
<u>Aggiornamento catastale</u>	€	<u>300,00</u>
totale	€	1.326,55 + (contributi 4% + IVA 22% di 1.100,00)

4.7 Stima del valore di mercato

Definito come sopra il bene oggetto di stima, si procede alla valutazione del prezzo a base d'asta.

Criteri di stima

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, il sottoscritto ha individuato valori unitari di mercato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

Fonti di informazione

Il sottoscritto ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Segue la valutazione per il bene in oggetto.

Immobile da stimare

appartamento posto al piano terra, segnato con il n. interno 2, con locale cantina al piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sez. SAM F. 39, part. 648, sub 10, Via Manfredo Fanti 4/2, piano T, cat. A/3, cl. 2, vani 3,5, Rendita € 271,14.

Valori unitari di mercato (per immobili comparabili a quello in esame):

Residenza:

Valori OMI: compresi fra 880,00 e 1.250,00

Valori di mercato: compresi fra 900,00 e 1.400,00

Valore adottato per la stima: 900,00 per metro quadrato

Superficie:

La superficie netta misura mq **49,98** circa.

La superficie lorda, comprensiva dei muri fino allo spessore di cm 50, misura circa mq **56,31**.

La superficie lorda del locale cantina misura circa mq **3,88**

Calcolo superficie virtuale:

- Superficie lorda dell'appartamento: **mq 56,31**

- Superficie virtuale della cantina:

25% di 3,88 mq = **0,97 mq**

Superficie virtuale complessiva: mq 56,31 + 0,97 = mq 57,28

Stima del valore:

Superficie virtuale: mq 57,28

€/mq 900,00 x mq 57,28 = **€ 51.552,00 (cinquantunomilacinquecentocinquantadue/00)**

Detrazioni per la regolarizzazione edilizia e catastale:

come determinato in precedenza:

- per sanatoria art 22:

€ 1.326,55 + contributi 4% + IVA 22% di 1.100,00 = **€ - 1.622,23 (meno milleseicentoventidue/23)**

Riduzione per compensazione delle modalità della vendita all'asta:

(e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti)

il valore determinato viene ridotto di una percentuale del 10% circa.

Riduzione per vendita immobile occupato:

Essendo il decreto di assegnazione della casa coniugale trascritto in data anteriore al pignoramento, rimane opponibile all'aggiudicatario fino al permanere del relativo diritto di abitazione in capo all'assegnatario.

Essendo l'assegnazione della casa coniugale per presenza di un figlio minore, nato il 03/05/2007 si presume che il diritto di abitazione permarrà almeno fino al 03/05/2025.

Il valore determinato viene pertanto ridotto di una percentuale del 25% circa.

CONCLUSIONE:

Valore base per la vendita all'asta del 100% della proprietà:

€ (51.552,00 x 0,90 x 0,75) - 1.622,23 = 33.175,37

€ 33.175,37 da arrotondare in Euro 33.200,00 (trentatremiladuecento/00)

5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA

La vendita andrà soggetta a imposta di registro.

6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI

I valori OMI per la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/CANTORE TU.A (V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA-VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO)

Codice di zona: C22 Microzona catastale n.: 37 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1250	L

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' Attestato di certificazione della Prestazione Energetica globale relative all'oggetto di stima è stato redatto in data 13/09/2018 con numero APE 07201832370, a firma Ing. Pietro Garibaldi.

La prestazione energetica globale dell'unità immobiliare è classificata con la lettera E.

(Vedi allegato n. 7)

CONCLUSIONE

Il sottoscritto ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 15 Ottobre 2018

arch. Benedetto Besio

The image shows a handwritten signature in black ink that reads 'Benedetto Besio'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA * GENOVA *' around the perimeter, and in the center, 'Dott. Arch. BENEDETTO BESIO N° 967'.

ELENCO ALLEGATI

1. Nomina dell'esperto
2. Accettazione giuramento
3. Planimetria catastale immobile
4. Visura storica
5. Stato di consistenza al 04 Settembre 2018
6. Attestazione di invio della relazione di stima alle parti
7. APE a firma dell'Ing. Pietro Garibaldi
8. Copia Atto di provenienza
9. Copia regolamento di Condominio