

INDICE

1. LOTTO UNO Via Lero 7/5 (già Via Scarpanto 6/5)		
Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	3
Identificativi catastali	pag.	3
Regolarità catastale	pag.	3
Provenienze	pag.	4
Consistenza	pag.	4
Confini	pag.	6
Stato di occupazione	pag.	6
Indagine urbanistica e vincoli	pag.	7
Indagine edilizia	pag.	7
Abitabilità	pag.	8
Attestato di Prestazione Energetica	pag.	8
Vincoli ed oneri giuridici	pag.	8
Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate	pag.	9
Ubicazione	pag.	9
Caratteristiche costruttive e finiture	pag.	10
2. LOTTO DUE Via Giacomo Filippo Porrata 37/13 (già Via Pra 62C/13)		
Bene oggetto di pignoramento immobiliare.....	pag.	11
Identificativi catastali	pag.	11
Regolarità catastale	pag.	11
Provenienze	pag.	12
Consistenza	pag.	12
Confini	pag.	13
Stato di occupazione	pag.	14
Indagine urbanistica e vincoli	pag.	15
Indagine edilizia	pag.	15
Abitabilità	pag.	15
Attestato di Prestazione Energetica	pag.	15
Vincoli ed oneri giuridici	pag.	16
Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate	pag.	16
Ubicazione	pag.	17
Caratteristiche costruttive e finiture	pag.	18
Stima	pag.	19
Attività svolte dal perito estimatore per l'espletamento dell'incarico	pag.	22



1. LOTTO UNO

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Via Lero civico 7 interno 5 (già Via Scarpanto 6/5), posta al piano primo (2° fuori terra), con annessa **cantina**.

Identificativi catastali

L'appartamento e la cantina sono attualmente iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti identificativi (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.1)

Sezione PRA, foglio 16, particella 163, sub. 14, Z.C. 2, categoria A/3, classe 4, vani 4, superficie catastale mq 61, R.C. € 402,84 Via Scarpanto n. 6 piano: 2 interno: 5

in capo a

- [REDACTED] proprietaria per 1/1

Regolarità catastale

- L'indirizzo sulla visura catastale è **errato** in quanto l'appartamento è ubicato in Via Lero 7/5 e non in Via Scarpanto 6/5. La variazione toponomastica è avvenuta a seguito di "*nuova Denominazione della via Lero avvenuta con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 68 del 27 giugno 1960*" (v. allegato n.3).
- La planimetria catastale dell'immobile attualmente in visura è quella datata 30/03/1958 depositata in data 19/04/1958. La stessa risulta **conforme** allo stato attuale dei luoghi.

Per la difformità di cui al punto a) **l'immobile non è regolare sotto il profilo catastale**.

Per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale sarà necessario depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio denuncia di variazione catastale toponomastica.

I costi complessivi presunti per la regolarizzazione sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 250,00 (oltre a iva e cassa previdenziale)



La previsione di spesa sopra esposta è comunque da intendersi formulata in termini orientativi, previsionali e prudenziali, ciò al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali.

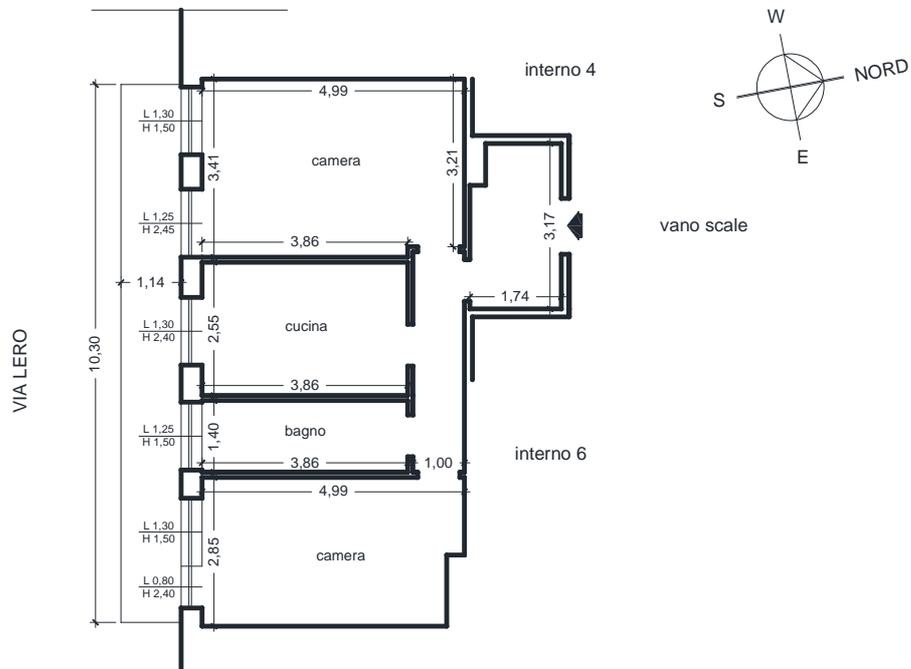
Provenienze

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Genova-Territorio il 14/01/2018 prot. n.GE1868, prodotto in atti, la provenienza del bene è la seguente.

L'immobile è pervenuto a [redacted] 56940 del 02/01/2002, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 14/01/2002 RG 1058 RP 802.

L'immobile era pervenuto [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Ettore Busso di Alessandria Rep. 47648 del 18/04/1959, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 09/05/1959 RP 6916.

Consistenza



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si compone di ingresso, cucina, n.2 vani utili, servizio igienico, disimpegno, terrazzo e cantina annessa.

La consistenza dell'immobile è quella risultante dal rilievo eseguito in data 18/07/2018 e dagli atti catastali:

superficie lorda	m ²	64,00
superficie terrazzo	m ²	11,70
superficie catastale cantina annessa	m ²	5,00

Al fine della stima, viene determinata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)
Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:
a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).
Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

La SCV viene determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

appartamento	coefficiente	1,00
terrazzo	coefficiente	0,20
cantina	coefficiente	0,40

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile

	consistenza	coeff.	SCV
appartamento	mq 64,00 x	1,00 =	64,00
terrazzo	mq 11,70 x	0,20 =	2,34
cantina	mq 5,00 x	0,40 =	2,00
SCV	mq		68,34



Confini

L'immobile abitativo confina

a nord appartamento int.4, vano scale ed appartamento int.6
a est appartamento int.6
a sud muri perimetrali prospicienti Via Lero
a ovest appartamento int.4

La cantina confina

a nord muri perimetrali prospicienti intercapedine
a est cantina n.17
a sud corridoio comune
a ovest cantina n.13

Stato di occupazione

L'accesso all'immobile avvenuto in data 18/07/2018 è stato effettuato alla presenza dell'ing. Roberto Biagio Attilio Verde, il quale ha dichiarato di essere titolare del contratto di locazione del 30/07/2017, non registrato, di cui ha fornito copia.

Dall'esame del contratto risulta quanto segue: ha *"durata di anni **trenta dal 31.7.2017 al 30.7.2047** e si intenderà rinnovato per altri trenta anni nell'ipotesi in cui la locatrice non comunichi al conduttore disdetta Almeno sei mesi prima della scadenza"*.

Il contratto ha per oggetto anche l'immobile in Via Porrata 37/13 (già Via Pra' 62C/13), oggetto di pignoramento e della presente stima (Lotto 2).

Il canone di locazione indicato in contratto è di **€ 240,00 annui** "per ciascun alloggio" (immobile di Via Lero 7/5 e di Via Porrata 37/13).

Relativamente a detto contratto la scrivente osserva quanto segue:

- per quanto riguarda la registrazione, a seguito di istanza depositata in data 03/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio ha risposto con nota del 06/09/2018 che *"dalla consultazione degli archivi dello scrivente ufficio **non risulta essere stato registrato alcun atto stipulato tra la Soc. [REDACTED]***
- il contratto esibito alla scrivente **non menziona alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica** e ciò trova conferma con la risposta data da IRE S.p.A. 03/05/2018 (*"l'immobile sito in Genova, Via Scarpanto, 6/5 ed identificato con i seguenti dati catastali Sezione PRA, Foglio 16, Mappale 163 e Subalterno 14 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quan-*



to non presente nella banca dati regionale”);

- il canone di locazione indicato in contratto (€ 240,00 annui), riferito agli immobili di cui ai Lotti 1 e 2, non trova riscontro con i prezzi correnti di mercato.

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato **libero**, in quanto il contratto di locazione esibito non risulta registrato ed è privo dell'Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica degli immobili concessi in locazione.

Indagine urbanistica e vincoli

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, gli immobili oggetto di pignoramento risultano inseriti in **zona AC-IU** “*ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*” (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC qui allegati sub.1).

VINCOLI di cui al D.Lgs 42/2004

Tutela culturale/monumentale

L'immobile non è soggetto a tutela

Tutela paesaggistica

L'immobile ricade in area soggetta a tutela Vincolo Bellezza d'insieme

Indagine edilizia

In data 28/04/2018 e 03/09/2018 sono state presentate istanze a sensi L. 241/90 di accesso agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Genova Servizio Edilizia Privata.

Dall'archivio informatico del Comune di Genova - Edilizia Privata risulta quanto segue.

L'edificio civico 7 di Via Lero (già Via Scarpanto 6) è stato edificato sulla base del progetto rubricato con il n. 889/1955 approvato con provvedimento n. 3191 del 19/12/1955, e successiva variante rubricata con il n. 311/1957 approvata con provvedimento n. 1520 del 03/06/1957.

Gli elaborati grafici facenti parte integrante del progetto di variante **sono conformi** allo stato attuale dei luoghi.

Pertanto, l'appartamento e la cantina sono **regolari sotto il profilo edilizio - urbanistico**.



Abitabilità

L'edificio civico 7 di Via Lero (già Via Scarpanto 6) è stato dichiarato abitabile con Decreto n. 2660 del 08/10/1957.

Attestato di Prestazione Energetica

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.

La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.32119 del 18/07/2018 per l'immobile di cui al lotto 1, qui allegato sub.1, facente parte integrante del presente elaborato.

Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Genova-Territorio il 14/01/2018 prot. n.GE1868, prodotto in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico degli immobili oggetto di stima.

- Nota di trascrizione RP 6916 del 09/05/1959 dell'atto di compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Nota di trascrizione RG 1058 RP 802 del 14/01/2002 dell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Rep. n. 56940 del 02/01/2002 a favore di [REDACTED]
- Nota di iscrizione RG 24543 RP 4258 del 28/07/2017 dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di Cassazione Rep. n. 16295 del 04/08/2016 a favore di [REDACTED] dei [REDACTED]
[REDACTED]
- Nota di trascrizione RG 1009 RP 753 del 11/01/2018 dell'atto di pignoramento immobiliare del 19/10/2017 Rep. n. 9435 emesso dal Tribunale di Genova a favore di [REDACTED]
[REDACTED] e contro Im [REDACTED]
[REDACTED]



Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate

La scrivente in data 19/07/2018 ha richiesto allo [REDACTED] civ.7 di Via Lero, di fornire la documentazione necessaria a dare risposta al quesito.

L'Amministratore del Condominio ha fornito solo il 27/09/2018, dopo sollecito della scrivente, i seguenti dati:

<i>millesimi generali di proprietà</i>	40,50/1000
<i>millesimi scale</i>	47,00/1000
<u>somme a debito:</u>	
<i>amministrazione ordinaria relativa a saldo esercizio 2017 e preventivo 2018</i>	
	€ 2.194,80
<i>spese legali civili e penali</i>	€ 316,70
<i>saldo gestione straordinaria (copertura)</i>	€ 3.606,00

Ubicazione

L'edificio civ.7 di Via Lero (già Via Scarpanto 6) di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento é ubicato nella delegazione di Pra' (Municipio VII Ponente); la zona è dotata di discreti accessi e servizi, ha destinazione prevalentemente abitativa. Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta poco agevole per la distanza dai mezzi di trasporto pubblico (la fermata AMT dista circa 1 km, la stazione ferroviaria Genova - Pegli a circa 3 km, svincolo autostradale Genova - Pra a circa 3,5 km, l'Aeroporto Cristoforo Colombo a circa 8 km). Le possibilità di parcheggio in zona sono scarse.



Caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato e dell' immobile

Fabbricato civ.7 di Via Lero

Struttura:	cemento armato - condizioni normali
Copertura:	tipologia: lastrico solare non praticabile
Scale	ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: discrete
Piano fuori terra	cinque
Impianti riscaldamento elettrico	sprovvisto di caldaia e corpi radianti in corso di realizzazione
ascensore	<u>l'alloggio non è allacciato all'impianto</u>

Componenti edilizie e costruttive dell'edificio:

Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni buone
Portone atrio	alluminio e vetro - condizioni: buone
Atrio	pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con rivestimento a spessore ed in parte con intonaco tinteggiato: condizioni buone
Vano scale	gradini, sottogradini in marmo, pianecottoli in graniglia, pareti rivestite in parte con rivestimento a spessore ed in parte con intonaco tinteggiato, ringhiera in ferro con corrimano in legno: condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento int.5:

Infissi esterni:	tapparelle legno - condizioni: scadenti
Infissi interni	in legno - condizioni: scadenti
Pavimenti:	in graniglia - condizioni: scadenti
Pareti	in tinta lavabile
Soffitti:	in tinta lavabile
Cucina:	pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con intonaco al grezzo
Servizio igienico	dotato di vaso pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con intonaco al grezzo

Considerazioni generali

Le parti comuni dell'edificio si presentano in medio-buone condizioni per quanto riguarda i prospetti, l'atrio e vano scale. Nell'alloggio sono in corso opere di manutenzione ordinaria, principalmente riguardanti cucina e servizio igienico (v. foto). Al momento del sopralluogo le opere risultavano interrotte ed il cantiere in stato di abbandono.



2. LOTTO DUE

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Genova, Via Giacomo Filippo Porrata civico 37 interno 13 (già Via Pra' 62C/13), posta al piano secondo (3° fuori terra).

Identificativi catastali

L'appartamento è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti identificativi (v. visura storica Catasto Fabbricati qui allegata sub.2)

Sezione PRA, foglio 12, particella 1164, sub. 13, Z.C. 2, categoria A/3, classe 5, vani 4, superficie catastale mq 66, R.C. € 475,14 Via Pra' n. 62C/13 piano: 3

in capo a

- [REDACTED] proprietaria per 1/1

Regolarità catastale

- L'indirizzo sulla visura catastale è **errato** in quanto l'appartamento si trova in Via Giacomo Filippo Porrata 37/13 e non in Via Pra' 62C/13. La variazione di toponomastica è avvenuta a seguito di "*nuova Denominazione della via Giacomo Filippo Porrata avvenuta con Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 564 del 07 maggio 1962*".
- La planimetria catastale dell'immobile attualmente in visura è quella depositata in data 04/04/1962. La stessa risulta **conforme** allo stato attuale dei luoghi.

Per la difformità di cui al punto a) **l'immobile non è regolare sotto il profilo catastale.**

Per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto catastale sarà necessario depositare presso l'Agenzia delle Entrate di Genova - Territorio denuncia di variazione catastale toponomastica.

I costi complessivi presunti per la regolarizzazione sono orientativamente i seguenti:

- attività tecnica presso il Catasto € 250,00
(oltre a iva e cassa previdenziale)

La previsione di spesa sopra esposta è comunque da intendersi formulata in



termini orientativi, previsionali e prudenziali, ciò al fine di avere un quadro di massima, utile per le finalità peritali.

Provenienze

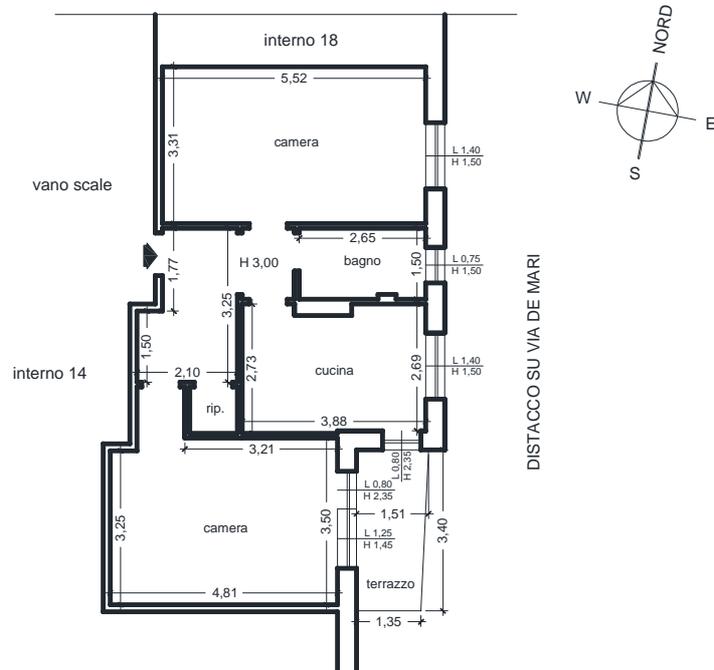
Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Genova-Territorio il 14/01/2018 prot. n.GE1868, prodotto in atti, la provenienza del bene è la seguente.

L'immobile è pervenuto a [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio [redacted] 56940 del 02/01/2002, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 14/01/2002 RG 1058 RP 802.

L'immobile era pervenuto a [redacted] con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Moro di Genova Rep. 19136 del 06/11/1961, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 27/11/1961 RP 17048.

Consistenza

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si compone di ingresso, cucina, n.2 vani utili, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e terrazzo.



La consistenza dell'immobile è quella risultante dal rilievo eseguito in data 18/07/2018:

superficie lorda	m ²	68,00
superficie terrazzo	m ²	4,80

Al fine della stima, viene determinata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile così come definita dall'Agenzia del Territorio nel "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare" (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998)

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

Superficie che rappresenta, nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

La SCV viene determinata applicando i coefficienti di differenziazione tratti dal "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", adeguandoli al caso di specie.

Coefficienti di differenziazione

appartamento	coefficiente	1,00
terrazzo	coefficiente	0,20

Applicando i coefficienti di differenziazione alla superficie reale si ottiene la seguente Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) dell'immobile

	consistenza	coeff.	SCV
appartamento	mq 68,00 x	1,00 =	68,00
terrazzo	mq 4,80 x	0,20 =	0,96
SCV	mq		68,96

Confini

L'immobile abitativo confina

a nord appartamento int.18

a est muri perimetrali prospicienti distacco su Via de Mari



a sud appartamento int.14
a ovest vano scale ed appartamento int.14

Stato di occupazione

L'accesso all'immobile avvenuto in data 18/07/2018 è stato effettuato alla presenza dell'ing. Roberto Biagio Attilio Verde, il quale ha dichiarato di essere titolare del contratto di locazione del 30/07/2017, non registrato, di cui ha fornito copia.

Dall'esame del contratto risulta quanto segue: ha "*durata di anni **trenta dal 31.7.2017 al 30.7.2047** e si intenderà rinnovato per altri trenta anni nell'ipotesi in cui la locatrice non comunichi al conduttore disdetta Almeno sei mesi prima della scadenza*".

Il contratto ha per oggetto anche l'immobile in Via Lero 7/5 (già Via Scarpanto 6/5), oggetto di pignoramento e della presente stima (Lotto 1).

Il canone di locazione indicato in contratto è di **€ 240,00 annui** "per ciascun alloggio" (immobile di Via Porrata 37/13 e di Via Lero 7/5).

Relativamente a detto contratto la scrivente osserva quanto segue:

- per quanto riguarda la registrazione, a seguito di istanza depositata in data 03/09/2018 presso l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio ha risposto con nota del 06/09/2018 che "*dalla consultazione degli archivi dello scrivente ufficio **non risulta essere stato registrato alcun atto stipulato tra la** [REDACTED] e il [REDACTED]*";
- il contratto esibito alla scrivente **non menziona alcun Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica** e ciò trova conferma con la risposta data da IRE S.p.A. 03/05/2018 ("*l'immobile sito in Genova, Via Scarpanto, 6/5 ed identificato con i seguenti dati catastali Sezione PRA, Foglio 16, Mappale 163 e Subalterno 14 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non presente nella banca dati regionale*");
- il canone di locazione indicato in contratto (€ 240,00 annui), riferito agli immobili di cui ai Lotti 1 e 2, non trova riscontro con i prezzi correnti di mercato.

Ai fini della stima, l'immobile viene considerato **libero**, in quanto il contratto di locazione esibito non risulta registrato ed è privo dell'Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica degli immobili concessi in locazione.



Indagine urbanistica e vincoli

Secondo il Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Consiglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore in data 03/12/2015, gli immobili oggetto di pignoramento risultano inseriti in **zona AC-IU** "*ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*" (v. estratto cartografico e stralcio delle NTA del PUC qui allegati sub.2).

VINCOLI di cui al D.Lgs 42/2004

Tutela culturale/monumentale	L'immobile <u>non</u> è soggetto a tutela
Tutela paesaggistica	L'immobile ricade in area soggetta a tutela Vincolo Bellezza d'insieme

Indagine edilizia

In data 28/04/2018 è stata presentata istanza a sensi L. 241/90 di accesso agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Genova Servizio Edilizia Privata.

Dall'archivio informatico del Comune di Genova - Edilizia Privata risulta quanto segue.

L'edificio civico 37 di Via Giacomo Filippo Porrata (già Via Pra' 62C/13) è stato edificato sulla base del progetto rubricato con il n. 342/1958.

Con comunicazione dell'11/06/2018 inviata via e-mail il Comune rendeva noto che "al momento la pratica in oggetto risulta non disponibile in quanto non reperibile, fermo restando l'impegno dell'Ufficio scrivente nella ricerca dello stesso" (v. allegato n.2).

Pertanto, non potendo confrontare gli elaborati progettuali con lo stato attuale dei luoghi, non è possibile riferire in merito alla regolarità urbanistica del bene.

Abitabilità

L'edificio civico 37 di Via Giacomo Filippo Porrata (già Via Pra' 62C/13) è stato dichiarato abitabile con Decreto n. 433 del 22/03/1961.

Attestato di Prestazione Energetica

Il quesito chiede di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Legge Regionale n.22 del 29/05/2007 e del Regolamento n.1/2009 del 22/01/2009.



La scrivente, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Liguria di cui all'art.30 della L.R. n.22/2007 con il n.5238, acquisiti sui luoghi gli elementi tecnici necessari, ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.32120 del 18/07/2018 per l'immobile di cui al lotto 2, qui allegato sub.2, facente parte integrante del presente elaborato.

Vincoli ed oneri giuridici

Sulla base del certificato ipotecario catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Genova-Territorio il 14/01/2018 prot. n.GE1868, prodotto in atti, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio a carico degli immobili oggetto di stima.

- Nota di trascrizione RP 17048 del 27/11/1961 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Moro di Genova Rep. 19136 del 06/11/1961 a favore di [REDACTED]
- Nota di trascrizione RG 1058 RP 802 del 14/01/2002 dell'atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Fulcheris di Biella Rep. n. 56940 del 02/01/2002 a favore di [REDACTED]
- Nota di iscrizione RG 24543 RP 4258 del 28/07/2017 dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dalla Corte di Cassazione Rep. n. 16295 del 04/08/2016 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Nota di trascrizione RG 1009 RP 753 del 11/01/2018 dell'atto di pignoramento immobiliare del 19/10/2017 Rep. n. 9435 emesso dal Tribunale di Genova a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quote millesimali di comproprietà e spese deliberate

La scrivente in data 19/07/2018 ha richiesto allo Studio Tedone Srl, quale Amministratore del Condominio civ.37 di Via Giacomo Filippo Porrata, di fornire la documentazione necessaria a dare risposta al quesito.

L'Amministratore del Condominio ha fornito in data 25/07/2018 i seguenti dati riferiti all'appartamento di Via G. F. Porrata 37/13:

<i>millesimi generali di proprietà</i>	<i>20/1000</i>
<i>millesimi scale</i>	<i>25/1000</i>



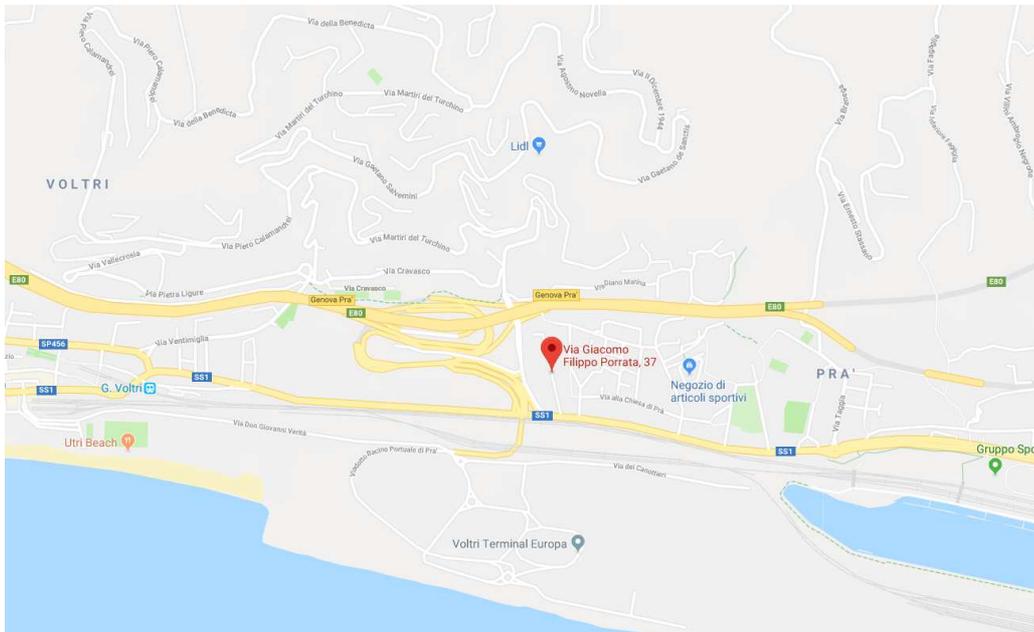
millesimi ascensore 29/1000

somme a debito

importo preventivo delle spese di amministrazione ordinaria NON pagate relative all'esercizio 2017/2018 € 320,54

importo delle spese di amministrazione straordinaria NON pagate, deliberate in data 17/01/2018 relative alla sostituzione di un elemento della caldaia condominiale e per la redazione di un capitolato per l'eventuale rifacimento della caldaia condominiale € 124,04

Ubicazione



L'edificio civ.37 di Via Giacomo Filippo Porrata (già Via Pra' 62C) di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento é ubicato nella delegazione di Pra (Municipio VII Ponente); la zona é dotata di buoni accessi e servizi, ha destinazione prevalentemente abitativa e commerciale. Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta buono (la fermata della AMT dista circa 150 m, la stazione ferroviaria Genova - Voltri a circa 1 km, svincolo autostradale Genova - Pra a circa 400 m, l'Aeroporto Cristoforo Colombo a circa 10 km). Le possibilità di parcheggio in zona sono buone, in quanto Via Giacomo Filippo Porrata risulta essere una strada di tipo



privato e nelle immediate vicinanze dell'edificio civico 37 ci sono diversi spazi ad uso parcheggio.

Caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato e dell' immobile

Fabbricato civ.37 di Via Porrata

Struttura:	cemento armato - condizioni buone
Copertura:	tipologia: in parte lastrico solare non praticabile e in parte terrazzi ad uso esclusivo
Scale	ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: discrete
Piani fuori terra	sette
Impianti riscaldamento	impianto esistente ancorché sprovvisto di caldaia e corpi radianti
elettrico ascensore	in parte sottotraccia in parte esterno l'alloggio è allacciato all'impianto esistente

Componenti edilizie e costruttive dell'edificio:

Pareti esterne:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni buone
Portone atrio	alluminio e vetro - condizioni: buone
Atrio	pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con piastrelle ed in parte con intonaco tinteggiato: condizioni discrete
Vano scale	gradini, sottogradini in marmo, pianerottoli in graniglia, pareti rivestite con intonaco tinteggiato, ringhiera in ferro con corrimano in plastica: condizioni discrete

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento int.13:

Infissi esterni:	tapparelle legno - condizioni: mediocri
Infissi interni	in legno - condizioni: mediocri
Pavimenti:	in graniglia in normale stato d'uso
Pareti	in tinta lavabile - condizioni: mediocri
Soffitti:	in tinta lavabile
Cucina:	pavimento in graniglia, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con piastrelle - condizioni: scadenti
Servizio igienico	dotato di vaso, vasca e bidet, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato e in parte con intonaco al grezzo - condizioni: scadenti

Considerazioni generali

Le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni per quanto riguarda i prospetti, discrete per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale. L'alloggio necessita di semplici opere di manutenzione ordinaria.



STIMA del Lotto 1 e del Lotto 2

Criteria di Stima

Identificati gli immobili oggetto di valutazione nelle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame. La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato dei beni in esame riferito all'attualità.

Il parametro unitario utilizzato è la superficie convenzionale vendibile (SCV) come determinata al precedenti punti.

Indagini di mercato

Le indagini di mercato effettuate dalla scrivente CTU sono consistite

- a. nella acquisizione dei valori di mercato forniti da Osservatori Immobiliari di rilevanza nazionale (OMI Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio; FIAIP, Consulente Immobiliare);
- b. nella verifica dei valori presso operatori immobiliari attivi sul territorio.

Tendenze

Gli Osservatori Immobiliari hanno sottolineato la considerevole diminuzione di compravendite di unità immobiliari (già a partire dagli anni 2011-2012) con permanere della congiuntura negativa, mentre secondo le ultime tendenze del mercato (v. Tecnoborsa, Panorama di Economia Immobiliare, Agenzia delle Entrate, Nomisma) si è riscontrato un cauto ottimismo degli operatori commercianti che hanno registrato un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite. Al riguardo si vedano le tendenze dei principali Osservatori Nazionali

- ✓ Tecnoborsa n.194 maggio 2018 Panorama di Economia Immobiliare
"Il prezzo delle abitazioni di seconda mano in Italia ha registrato una riduzione dello 0,1% nel corso del mese di aprile rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso Il prezzo si è ridotto nella metà delle regioni italiane.... Dall'altro lato, Valle d'Aosta (1,5%) e Liguria (1,1%) segna i rimbalzi maggiori ... La Liguria si conferma la regione più cara d'Italia"
- ✓ Rapporto Standard and Poor's Corporation (S&P) pubblicato su Libero il 08/02/2018
"Il divario tra domanda e offerta sul mercato immobiliare residenziale italiano dovrebbe chiu-



dersi gradualmente, favorendo un ulteriore riduzione dei tempi e degli sconti concessi nelle operazioni di vendita e portando in ultima analisi a un aumento dei prezzi delle case nel 2018, dopo diversi anni di contrazione”

- ✓ **Nomisma i dati dell'European Outlook 2018, Scenari Immobiliari,**
“Dopo dieci anni di crisi, anche profonda, i mercati immobiliari europei hanno ritrovato la strada della ripresa Anche in Italia il dato medio nazionale è di un incremento dello 0,3% nel residenziale a fine anno e un più netto 1,1% di previsione per il 2018. E' una media tra dati ancora molto diversi da città a città ...nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo”.
- ✓ **Secolo XIX del 26/09/2018**
“Le compravendite immobiliari ripartono, ma senza entusiasmo. I dati del secondo trimestre del 2018 riportati dall'Agenzia delle Entrate mostrano, a livello nazionale, una crescita media degli scambi con Genova che torna in positivo (dopo un calo registrato nel confronto sul primo trimestre) con un + 3,7%”.

Valore di mercato

LOTTO 1 Appartamento sito in Genova, Via Lero 7/5 e cantina (già Via Scarpanto 6/5)

Come espressamente indicato dal quesito, sono stati esclusi dall'indagine di mercato i valori OMI massimi in quanto non aderenti all'attuale condizione di mercato.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - RESIDENZIALE							
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario		
					minimo	media OMI	massimo
					€/mq	€/mq	€/mq
OMI Agenzia delle Entrate	D 37 - 8	residenziale	economica	normale	1.100	1.300	
Borsino Immobiliare	Pra' Palmaro	residenziale	economica	buono	905		1.340
Operatori commerciali	Via Lero / Scarpanto	residenziale	economica	normale	1.200		1.300

Dall'indagine svolta, viene assunto il valore unitario di € 1.300,00/mq.

Ai fini della stima, si evidenzia che

- l'immobile gode di una buona esposizione e vista;
- le parti comuni dell'edificio si presentano in medio-buone condizioni per quanto riguarda i prospetti, l'atrio e vano scale;
- nell'alloggio sono in corso opere di manutenzione ordinaria, principalmente riguardanti cucina e servizio igienico (v. foto). Al momento del sopralluogo le opere risultavano interrotte ed il cantiere in stato di abbandono.

Influisce negativamente sul valore di mercato la distanza dell'immobile dai prin-



cipali collegamenti, la scarsa possibilità di parcheggio nella zona nonché il mancato allacciamento all'impianto ascensore, in parte attenuato dal fatto che l'alloggio è ubicato al piano primo (2° fuori terra).

Al valore unitario vengono quindi applicati coefficienti riduttivi per

- qualità e stato del bene (esecuzione/completamento di opere di manutenzione ordinaria);
- mancato allacciamento all'impianto di ascensore esistente.

Valore di mercato

	valore unitario medio €/mq	coefficiente riduttivo		valore unitario €/mq	SCV	VALORE di MERCATO
		qualità e stato	immobile non allacciato all'impianto ascensore			€uro
LOTTO 1	1.300,00	15%	5%	1.040,00	68,34	71.073,60
VALORE DI MERCATO						€ 70.000,00

LOTTO 1 Appartamento sito in Genova, Via Lero 7/5 e cantina (già Via Scarpanto 6/5) valore di mercato **€ 70.000,00**

Valore di mercato

LOTTO 2 Appartamento sito in Genova, Via Giacomo Filippo Porrata 37/13 (già Via Pra' 62C/13)

Come espressamente indicato dal quesito, sono stati esclusi dall'indagine di mercato i valori OMI massimi in quanto non aderenti all'attuale condizione di mercato.

QUOTAZIONI MERCATO IMMOBILIARE - RESIDENZIALE							
Fonte	zona-microzona	tipologia	categoria	stato	valore unitario		
					minimo	media OMI	massimo
					€/mq	€/mq	€/mq
OMI Agenzia delle Entrate	D 37 - 8	residenziale	economica	normale	1.100	1.300	
Borsino Immobiliare	Pra' Palmaro	residenziale	economica	buono	905		1.340
Operatori commerciali	Via Porrata	residenziale	economica	normale	1.500		1.700

Dall'indagine svolta, viene assunto il valore unitario di € 1.400/mq.

Ai fini della stima, si evidenzia che

- le parti comuni dell'edificio si presentano in buone condizioni per quanto ri-



- guarda i prospetti, discrete per quanto riguarda l'atrio ed il vano scale;
- l'alloggio necessita di semplici opere di manutenzione ordinaria.

Costituisce elemento positivo, ai fini della stima, la posizione dell'immobile in un contesto di tipo residenziale/privato, con buone possibilità di parcheggio, e la buona ubicazione rispetto ai principali collegamenti.

Al valore unitario viene quindi applicato il seguente coefficiente riduttivo per

- qualità e stato del bene (esecuzione di opere di manutenzione ordinaria).

Valore di mercato

	valore unitario medio €/mq	coefficiente riduttivo	valore unitario €/mq	SCV	VALORE di MERCATO
		qualità e stato			€uro
LOTTO 2	1.400,00	5%	1.330,00	68,96	91.716,80
VALORE DI MERCATO					€ 90.000,00

LOTTO 2 Appartamento sito in Genova, Via Giacomo Filippo Porrata 37/13 (già Via Pra' 62C/13) valore di mercato € **90.000,00**

ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO PER L'ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

04/04/2018 giuramento e conferimento dell'incarico

Accertamenti sui luoghi di causa

23/06/2018 lettera racc. all'esecutata ed alla precedente
18/07/2018 in Genova, Via Lero 7/5 e Via Giacomo Filippo Porrata 37/13, ispezione dei luoghi

Accertamenti effettuati presso Pubblici Uffici

Agenzia delle Entrate - Genova Territorio

Catasto Fabbricati sez. PRA fg. 16 part. 163 sub. 14 visura storica
sez. PRA fg. 16 part. 163 sub. 14 planimetria catastale
sez. PRA fg. 12 part. 1164 sub. 13 visura storica
sez. PRA fg. 12 part. 1164 sub. 13 planimetria catastale

Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro

03/09/2018 istanza per ricerca contratto di locazione registrato
06/09/2018 risposta dell'ufficio

Comune di Genova Edilizia Privata

28/04/2018 accesso agli atti amministrativi, ricerca del progetto originario, eventuali comunicazioni ex art.26 l. 47/85, ex art.22 ed ex art.48 L. 16/2008, DIA, SCIA, CAA, CILA
11/06/2018 risposta del Comune di Genova Edilizia Privata riferita al proget-



27/09/2018 to originario dell'edificio civ.37 di Via Porrata (Lotto 2)
visura del progetto n. 889/2015 e variante n. 311/1957 relativi
all'edificio civ.7 di Via Lero
acquisizione della documentazione visionata

Comune di Genova Condono Edilizio
accesso agli atti amministrativi, ricerca di eventuali concessioni
in sanatoria e/o di condoni edilizi

Comune di Genova Ufficio Urbanistica
visura Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera Con-
siglio Comunale n. 8/2015, il cui procedimento si è concluso con
D.D. n.2015/118.0.0./18, entrato in vigore il 03/12/2015,
nella zona AC-IU "*ambito di conservazione dell'impianto urbane-
stico*"
acquisizione cartografia di PUC

Comune di Genova Ufficio Igiene
accesso agli atti amministrativi, ricerca dei decreti di abitabilità
acquisizione Decreto Abitabilità n. 2660 del 08/10/1957
acquisizione Decreto Abitabilità n. 433 del 22/03/1961

Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:
Osservatori Immobiliari (Tecnoborsa, Nomisma, Omi)
Operatori commerciali in Genova
OMI presso dell'Agenzia del Territorio di Genova
Osservatorio Immobiliare F.I.A.I.P.
Secolo XIX

IRE S.p.A.
02/05/2018 verifica relativa all'esistenza o meno dell'Attestato di Prestazio-
ne Energetica
03/05/2018 risposta negativa di IRE S.p.A.
Redazione di Attestati di Prestazione Energetica

—————000000—————

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiutamente
assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione per ogni occor-
renza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio
(dott. arch. Monica Viale)

Genova, 28 settembre 2018

dott. arch. Monica Viale Corso A. Podestà 6/11 Genova tel 010.592.054
arch.monicaviale@gmail.com - PEC monica.viale@archiworldpec.it



ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO N°1: LOTTO UNO Via Lero 7/5

- rilievo planimetrico
- documentazione fotografica
- visura storica Catasto Fabbricati
- planimetria catastale
- istanze 28/04/2018 e 03/09/2018 al Comune di Genova Edilizia Privata
- progetto n. 889/2015 e variante n. 311/1957
- decreto di abitabilità n. 2660 del 08/10/1957
- estratto del PUC e delle NTA
- Attestato di Prestazione Energetica
- e-mail 19/07/2018 allo Studio Sandrelli, amministratore del civ.7 di Via Lero; sollecito 27/09/2018; risposta 27/09/2018

ALLEGATO N°2: LOTTO DUE Via Giacomo Filippo Porrata 37/13

- rilievo planimetrico
- documentazione fotografica
- visura storica Catasto Fabbricati
- planimetria catastale
- istanza 28/04/2018 al Comune di Genova Edilizia Privata
- risposta dell'Ufficio in data 11/06/2018
- decreto di abitabilità n. 433 del 22/03/1961
- estratto del PUC e delle NTA
- Attestato di Prestazione Energetica
- e-mail 19/07/2018 allo Studio Tedone, amministratore del civ.37 di Via Porrata; risposta in data 25/07/2018

ALLEGATO N°3: Istanza 03/09/2018 all'Ufficio Toponomastica del Comune di Genova; risposta dell'Ufficio in data 04/09/2018

ALLEGATO N°4: Contratto di locazione 30/07/2018 NON registrato tra [REDACTED]

ALLEGATO N°5: Istanza 03/09/2018 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro di Genova; risposta dell'Ufficio in data 06/09/2018

ALLEGATO N°6: Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate di Genova.

ALLEGATO N°7: Quotazioni Borsino Immobiliare.

ALLEGATO N°8: Lettera raccomandata R.R. 23/06/2018 all'esecutata ed alla precedente

ALLEGATO N°9: Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.

