

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n. 297/2016

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati



PARTE RICORRENTE (Creditore procedente): UNICREDIT SPA con sede in Roma (Rm), Via Alessandro Specchi n. 16 e Direzione generale in Milano (MI) Piazza Cordusio n. 1 C.F. 00348170101

CONTROPARTE (Debitore esecutato):

C.F. Piazza n. int. ; Trasferito in via Presso
Dott.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Paola Zampieri

ESPERTO INCARICATO : Ing. Armando Delfino

IMMOBILE SITO IN GENOVA, Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20, interno 15, piano 4°,



Ing. Armando Delfino

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

R.G. n° 297/2016 Ufficio Esecuzioni immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'esecuzione immobiliare

promossa da

Unicredit S.p.A., creditore procedente,

contro

1. PREMESSA

Con provvedimento del 22/04/2017 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Genova nominava il sottoscritto Ing. Armando Delfino, ingegnere libero professionista con studio in Genova, via XX Settembre 4 interno 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova al n°4432, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da Unicredit S.p.A., creditore procedente, contro _____, debitore esecutato.

In data 04/05/2017 il sottoscritto prestava il giuramento di rito e riceveva dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Genova l'incarico di rispondere al seguente quesito relativamente all'immobile sito nel Comune di Genova, Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20, interno 15, piano 4°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEB, Foglio 57, mappale 95 (ex 84) subalterno 21, Zona censuaria 1, Categoria A 10, Classe 4, vani 8,5, Rendita Catastale 3.797,25, , con annesso un locale ad uso cantina distinto con il n. 15, posto al piano dei fondi:

- a) *verifichi l'esperto, innanzi tutto, 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 emerge 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;



2. *una sommaria descrizione del bene;*
3. *la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà degli ultimi 20 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 urbanistico e cessioni di cubatura*
 - *le convenzioni matrimoniali – previa acquisizione dell'atto di matrimonio – e e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
 - *gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni*



propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie;*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.*

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive , controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'esistenza di eventuali 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili



pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 340 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 di sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica.

d) Nel caso si tratti di quota indivisa, dica innanzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato, ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro: fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.

L'esperto dovrà:

- Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il Giudice e 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 al Giudice immediatamente 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, a cui aderiscano anche tutti gli altri creditori;*
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di*



Ing. Armando Delfino

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 adempimento dovranno risultare da apposita Relazione 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.

Il Giudice assegnava fino a 30 giorni prima dell'udienza fissata al 24/10/2017 per la comparizione delle parti per il deposito della Relazione peritale in Cancelleria, ovvero entro il 24/09/2017.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo avere ottenuto la mappa catastale, ho condotto una ricerca per verificare che l'indirizzo in atti del debitore fosse il medesimo indicato in atti, ovvero Piazza _____ n. _____, int. _____.

A seguito di tale ricerca è risultato che tale indirizzo corrispondeva a quello di uno studio professionale presso il quale era stata stabilita la sede legale di _____,

_____ che nel frattempo si era trasferito in _____ via _____ Pertanto il 11/05/2017 ho inviato una lettera

raccomandata al debitore all'indirizzo sopra indicato, fissando il sopralluogo il giorno giovedì 25 maggio 2017 alle ore 15 presso l'unità immobiliare sita in

Genova, Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20, interno 15. Il 15/05/2015 ho ricevuto l'avviso di ricevimento della lettera raccomandata.



Ing. Armando Delfino

La medesima comunicazione è stata inviata al creditore procedente via PEC indirizzata al di lui legale Avv. Carlo Castagnola.

In data 25 maggio 2017 alle ore 15 mi sono recato presso l'unità immobiliare sita in Genova, Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20, interno 15, piano 4° ed ho suonato il campanello posto sul portone di ingresso, che recava ancora la targa _____, per 5 volte nell'arco di 10 minuti.

Successivamente mi sono recato presso il portone stradale dello stabile dove ho atteso per altri 10 minuti suonando ripetutamente il tasto della pulsantiera che recava la targa _____ ma nessuno ha risposto e pertanto alle 15,20 ho lasciato il luogo senza essere riuscito ad accedere all'immobile.

Pertanto il 25/05/2017 ho immediatamente sospeso le operazioni peritali, come prescritto nella formulazione del quesito, per impossibilità di accedere all'immobile, e ne ho inviato comunicazione al Giudice ai fini della nomina di custode giudiziario.

Il 05/06/2017 ho ripreso le operazioni peritali avendo avuto comunicazione telefonica dal Sig. _____ legale rappresentante del debitore esecutato _____ che mi avrebbe consentito di accedere all'immobile, come in effetti sono accaduto, accompagnato dal Sig. _____ alle ore 17 del 05/06/2017, espletando tutte le indagini necessarie per la risposta al quesito.

Ho provveduto inoltre ad inviare al creditore procedente comunicazione di tale accesso ed ho ritirato la richiesta della nomina di custode giudiziario, non essendo più necessaria.

Il 12/06/2017 ho inviato all'Amministratore del Condominio di Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20, Ing. Luca Gogioso, tramite PEC richiesta di



Ing. Armando Delfino

informazioni dettagliate alla Situazione contabile dell'interno 15 ed in particolare:

- 1) le eventuali spese condominiali insolute
- 2) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente
- 3) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione
- 4) eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto
- 5) eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (04/05/2017)
- 6) eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato promossi da parte del Condominio.

Solo il 28/07/2017 ho ricevuto dall'Amm.re del Condominio Ing. Luca Gogioso il rendiconto degli insoluti relativi all'immobile interno 15 fino all'esercizio 2016, ma non ho ricevuto alcuna comunicazione riguardo le altre richieste sopra indicate. In data 19/09/2017, dopo solleciti, ho ricevuto solo il 19/09/2017 le rimanenti informazioni richieste, che tuttavia si sono dimostrate scarsamente attendibili per le fortissime differenze tra un esercizio e l'altro.

Al fine di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ho consultato la Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. Elia Antonacci.

Inoltre ho consultato la Visura storica per immobile del 21/01/2015 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, che conferma quanto risulta dalla suddetta Relazione notarile. Ho effettuato inoltre una CONSULTAZIONE CATASTALE



Ing. Armando Delfino

PER ELENCO IMMOBILI ed una ISPEZIONE IPOTECARIA per verificare che dalla data della Relazione notarile del 05/07/2016 non vi fossero elementi nuovi.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso ho chiesto e ottenuto dai competenti uffici del Comune di Genova un accesso agli atti, di cui ho chiesto la stampa dei documenti più significativi, ho inoltre richiesto il certificato di agibilità.

In data 22/09/2017 il Giudice, su richiesta motivata dello scrivente, accordava 30 giorni di proroga per il deposito della Relazione peritale; il 23/10/2017 depositavo la relazione definitiva e quindi entro i termini prescritti che venivano a scadere, in ragione della proroga concessa, il 24/10/2017.

3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE

Gli atti aventi rilevanza attentamente esaminati sono i seguenti:

- 1) Contratto di mutuo stipulato il 08/03/2012 tra Unicredit S.p.A. e _____ davanti al Notaio Dottor Franco Jommi;
- 2) Atto di precetto contro _____ del 30/03/2016
- 3) Atto di pignoramento immobiliare del 09/05/2016
- 4) Estratto dei Ruoli nella procedura immobiliare di Equitalia Servizio di riscossione S.p.A. verso _____
- 5) Nota di trascrizione Registro generale n. 13677, Registro particolare 9491 del 17/05/2016 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate con Certificazione ai sensi dell'art. 561 C.P.C..
- 6) Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. _____



Ing. Armando Delfino

Elia Antonacci attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,

Si dà atto che negli atti è contenuta la Relazione notarile prodotta dal Creditore procedente a cura del Dott. Elia Antonacci attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. da cui risultano le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La documentazione composta da duplicato della nota di trascrizione dell'agenzia delle Entrate e Relazione notarile in sostituzione della documentazione ipocatastale risulta completa e depositata il 11/07/2016 dopo 48 giorni dall'istanza di vendita depositata in data 24/05/2016 e quindi entro il termine prescritto di sessanta giorni. Risulta inoltre depositata il 11/01/2017, entro il termine fissato dal Giudice del 15/01/2017, dell'avviso ai creditori iscritti ai sensi art. 498 c.p.c..

4.b Stima del valore di mercato dell'immobile

La valutazione del prezzo unitario medio è basata su indagini svolte presso società immobiliari, su periodici del settore, sulle rilevazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, e sui dati forniti dalle Agenzie Immobiliari site in zona. Tali indagini hanno permesso di accertare i valori di mercato di unità immobiliari ad uso ufficio simili sulla base di tre macro-fattori:

Zona: l'immobile pignorato è situato nell'ex circoscrizione della "Foce" che fa oggi parte del Municipio VIII Medio Levante del Comune di Genova.

Tale zona ha una ubicazione centrale, in quanto si trova a breve distanza dalla Stazione Ferroviaria di Genova Brignole è vicina al parcheggio



Ing. Armando Delfino

interrato di Corte Lambruschini, tutti facilmente raggiungibili a piedi, è altresì raggiungibile a piedi dalle zone più centrali della Città come Piazza della Vittoria e via XX Settembre e strade limitrofe. L'edificio è situato in posizione agevole per l'utilizzo dei mezzi pubblici di trasporto e permette di raggiungere velocemente in auto la strada sopraelevata (Strada Aldo Moro) e quindi il nodo autostradale di Genova Ovest.

Poco distante, sia su Corso Buenos Aires che sulla via XX Settembre e strade limitrofe, sono presenti negozi e servizi di ogni genere ed è quindi molto favorevole per l'utilizzo come ufficio.

Come elemento negativo si può indicare il forte traffico veicolare della strada di accesso e che la zona si trova in area inondabile, tuttavia sono in avanzato stato di svolgimento i lavori per mettere in sicurezza la zona rispetto alle esondazioni del torrente Bisagno e l'appartamento è rivolto verso la via Mira, strada interna a scarsissimo traffico, e il distacco lato est e quindi non presenta inconvenienti gravi relativamente al rumore prodotto dal traffico veicolare.

Edificio: È stato realizzato in epoca storica non rilevabile, dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio risulta che l'anno presunto di completamento della costruzione sarebbe il 1906.

L'edificio è composto da 7 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantine; esso è dotato di 27 appartamenti distinti ed è quindi soggetto all'obbligo di Amministratore. Sono inoltre presenti n. 6 locali con accesso dalla strada ad uso negozi.

Nella immagine che segue si può osservare il fronte dell'edificio su via Giovanni Tomaso Invrea, con indicazione delle finestre sul distacco lato est.





Nell'immagine che segue è rappresentata la vista dalla retrostante via Mira

Con indicazione delle finestre e balcone su questo lato



Unità abitativa: l'abitazione è posta al piano quarto del fabbricato (quinto fuori terra); l'accesso dalla pubblica via si trova sul lato Nord, il portone caposcala è raggiungibile con le scale dell'edificio e con ascensore.



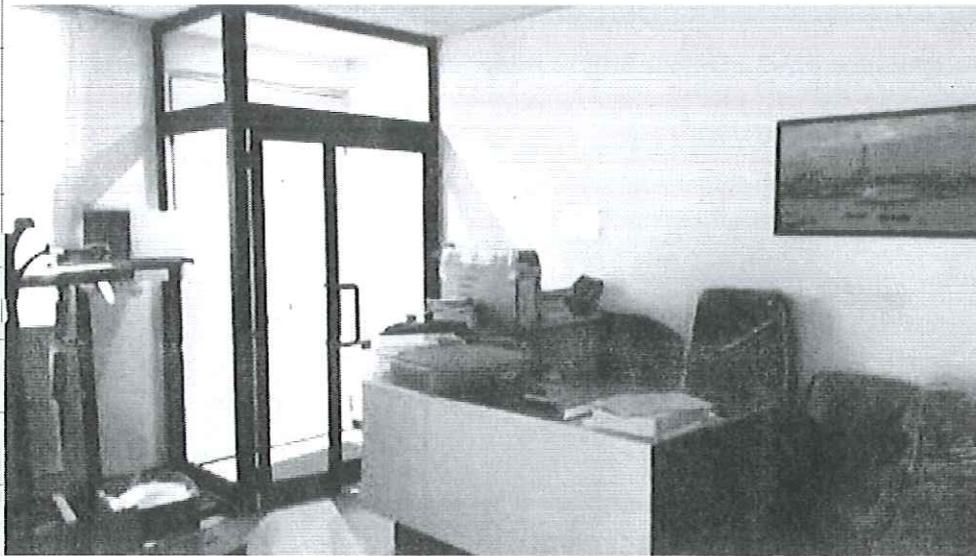
L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. netta calpestabile	Altezza interna netta	Volume interno netto
		m2	m	m3
1	Camera sud via Mira	36,03	3,35	120,71
2	Camera angolo via Mira-Distacco	28,56	3,35	95,68
3	Camera distacco	24,63	3,35	82,51
4	Camera distacco lato int.16	16,19	3,35	54,25
5	Ingresso	19,49	3,35	65,30
6	Corridoio	7,25	3,35	24,28
7	Disimpegno	6,50	3,35	21,77
8	Ripostiglio	7,98	3,35	26,73
9	Disimpegno servizi	3,18	3,35	10,65
10	WC1	2,86	3,35	9,58
11	WC2	3,66	3,35	12,26
TOTALI		156,3		523,7

Nelle immagini che seguono sono rappresentati alcuni particolari delle stanze sopra indicate:

Ingresso locale 5





Corridoio locale 6

Doccia nel bagno locale 11



Bagno locale 11

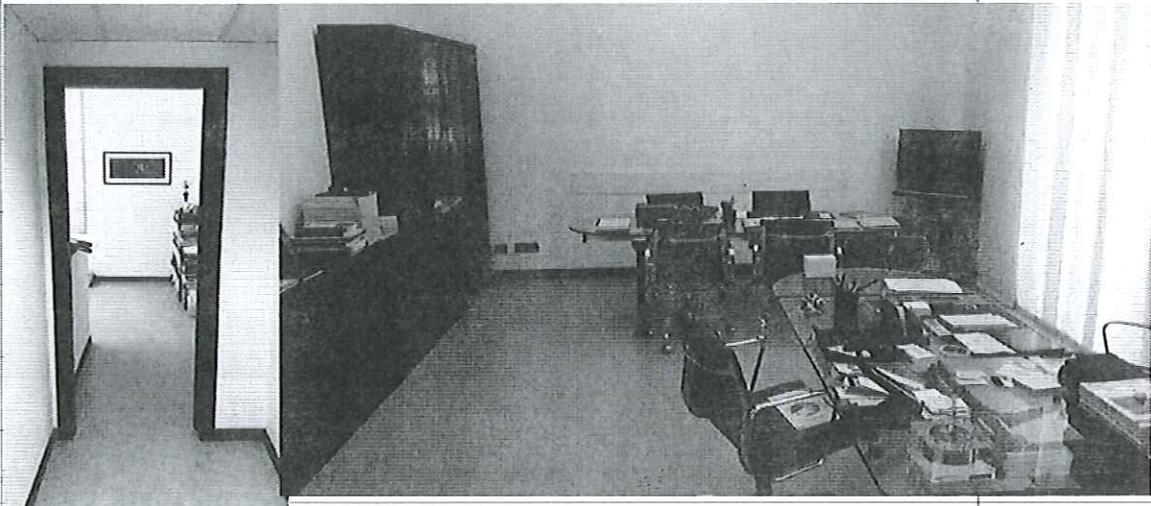




Bagno locale 10

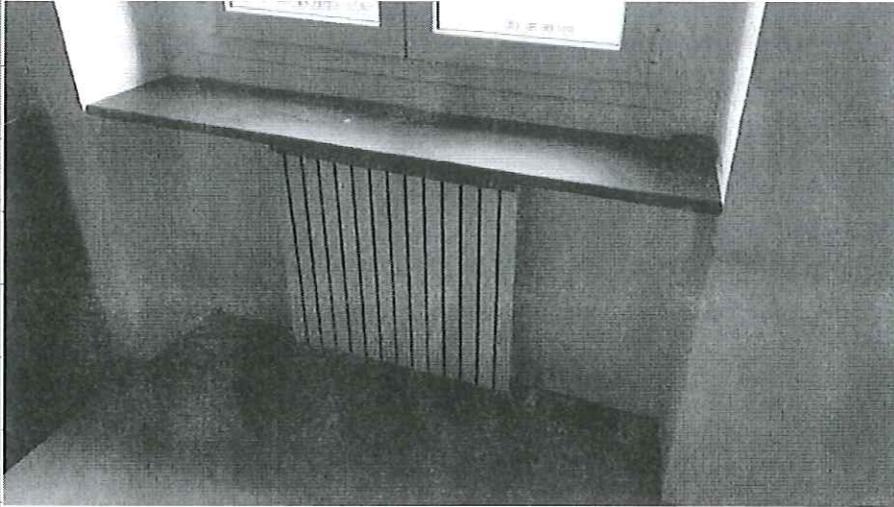


Disimpegno locale 7 con ingresso ufficio 1, Ufficio 1

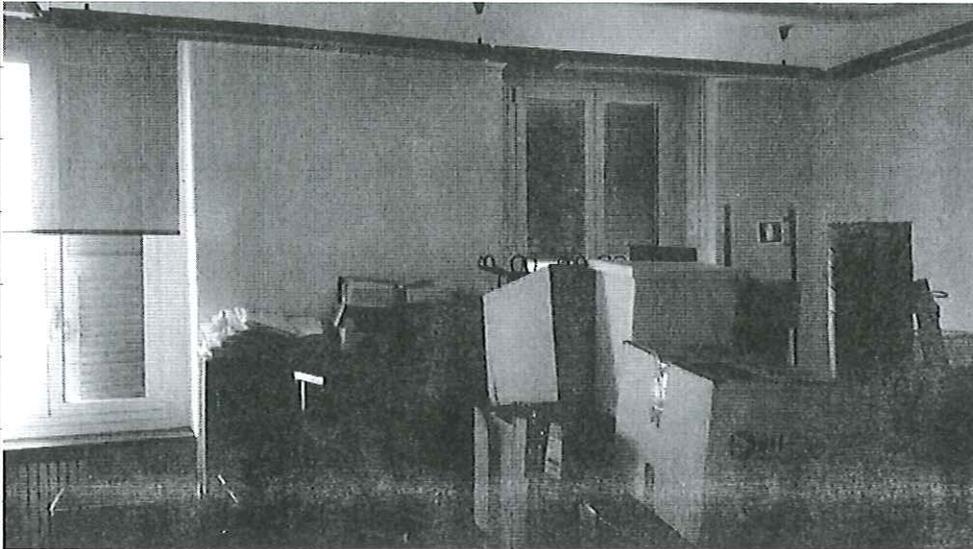


Ing. Armando Delfino

Tipico corpi scaldanti

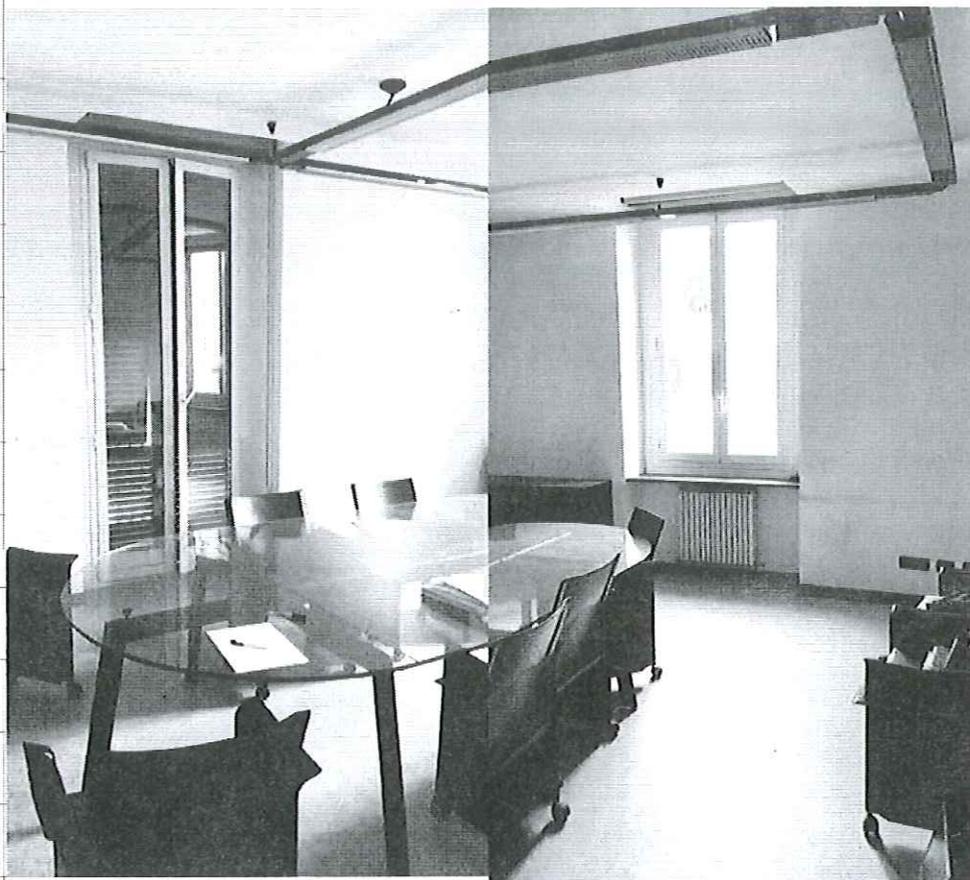


Ufficio 3



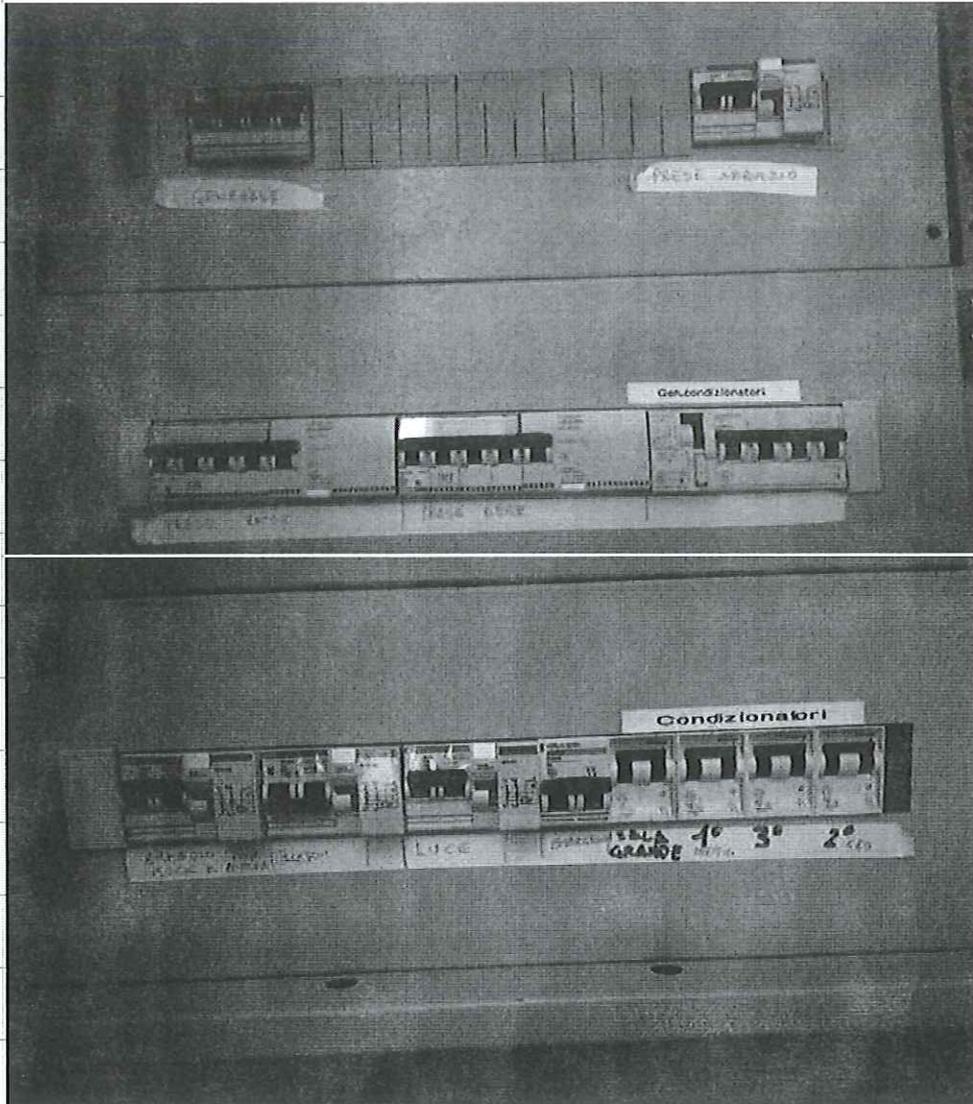
Ufficio 2



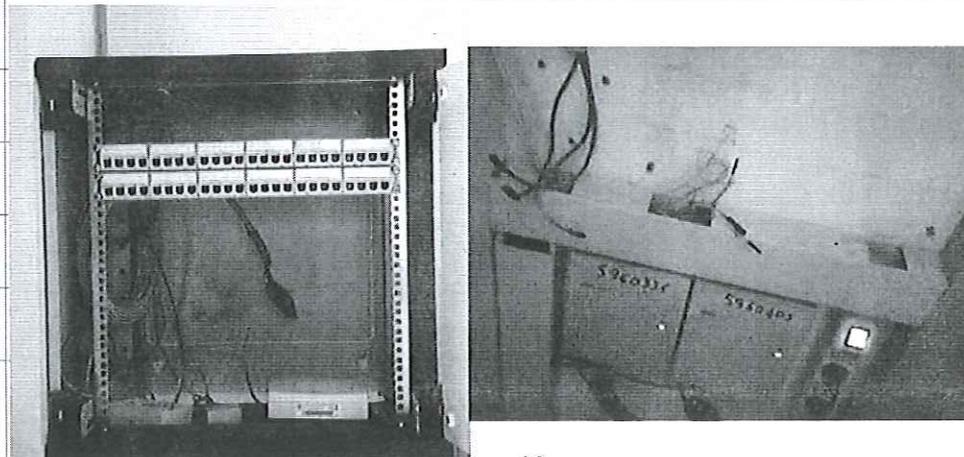


Complessivamente l'appartamento si trova in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di una ristrutturazione nel 2004. L'impianto elettrico ad un esame a vista risulta a norma, ma è sprovvisto di certificazione ai sensi di Legge, che è stata smarrita; esso è provvisto di un quadro elettrico centralizzato





Il Quadro elettrico è provvisto di alimentazioni separate per prese di servizio, prese rosse (in continuità, per postazioni computer), prese nere (normali per postazioni lavoro), condizionatori, luce, armadio rack per trasmissione dati e fonia. L'ufficio è cablato, ma l'impianto dati e fonia necessita di una revisione:



Ing. Armando Delfino

L'Ufficio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con termosifoni in alluminio ad elementi. Il contatore del gas al momento del sopralluogo indicava 27.113 m³.

I locali uffici sono previsti di condizionatori per un totale di 4 nei locali 1-2-3-4, con unità interne a parete e unità esterne sui balconi e n. 2 davanti alla finestra del ripostiglio verso la chiostrina.

La fornitura di energia elettrica è ancora attiva; n. cliente 117932435 lettura al momento del sopralluogo A1 33.955 KWh, A2 7.217 KWh, A3 48.390 KWh.

L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni di conservazione, le pareti e i pavimenti sono in ordine, è dotato di controsoffitti in fibra minerale a quadrotti 60x60 cm negli uffici ordinari, nei corridoi e zone di circolazione e in lastre di cartongesso negli uffici più rappresentativi.

I valori per m² di superficie commerciale lorda risultanti dalle tabelle OMI (Allegato 6) per l'unità immobiliare in questione sono risultati come segue:

Provincia: GENOVA **Comune:** GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/FOCE MONTEVIDEO TU.M (C.SO TORINO-P.ZZA TOMMASEO-C.SO BUENOS AYRES-V.CASAREGIS-P.ZZA PALERMO)

Codice di zona: C12 **Microzona catastale n.:** 54

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)



		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1.700	2.500	Lorda

Considerando i risultati delle indagini effettuate per la zona e per uffici del tipo in questione il valore di mercato di base è stato stimato di 1.641,00 €/m².

A tale valore sono stati applicati i coefficienti migliorativi o riduttivi applicabili come risulta dalle seguenti tabelle:

Parametri principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie m ²	Sup. comm.le m ²
Superficie utile netta calpestabile	100%		156,3369	156,3369
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm	17,383	17,383
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm	4,28675	2,143375
Totale				175,8633

Parametro ornamenti

Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie m ²	Sup. comm.le m ²
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	5,1	1,275

Parametro accessori

Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Superficie	Sup.
-------------	-----------	-------------	------------	------



			m ²	comm.le m ²
Cantine, Soffitte ecc.	20%	altezza minima di mt 1,50	24,84	4,968

La superficie commerciale totale risulta di :

$$175,8633 + 1,275 + 4,968 = 182,1 \text{ m}^2$$

Considerato l'ubicazione dell'appartamento e le caratteristiche generali della casa la valutazione di riferimento risulta soggetta ai seguenti coefficienti d'uso:

Stato locativo				
	Contratto	Coefficiente di merito		Coefficiente applicato
Abitazioni libere		100%		100%
Abitazioni locate a canone libero	ad durata quadriennale	-20%		0%
Abitazioni locate stagionali e per brevi periodi		-5%		0%
Piano				
	Con Ascensore	Senza Ascensore		0%
Seminterrato	-25%	-25%		
Piano terra o rialzato	- 10% (-20% senza giardino)	- 10% (-20% senza giardino)		0%
Piano 1°	-10%	-10%		0%



Piano 2°	-3%	-15%		0%
Piano 3°	0%	-20%		0%
Piano superiori	5%	-30%		5%
Ultimo piano	10%	-30%		0%
Attico	20%	-20%		0%

Stato di conservazione

	Coefficiente di merito			
Da ristrutturare	-10%			0%
Buono stato	0%			0%
Ristrutturato	5%			5%
Finemente ristrutturato	10%			0%
Nuova costruzione	10%			

Luminosità

	Note	Coefficiente di merito		
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	10%		0%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	5%		5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%		0%



Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%		0%
Esposizione e vista				
	Coefficiente di merito			
Esterna panoramica	10%			0%
Esterna	5%			5%
Mista	0%			0%
Interna	-5%			0%
Completamente interna	-10%			0%
Edificio				
	Ottimo stato	Normale	scadente	
1 – 20 anni	0%	0%	-5%	0%
20 – 40 anni	5%	0%	-10%	0%
Oltre 40 anni	10%	0%	-15%	0%
Riscaldamento				
Autonomo	5%			5%
Centralizzato	0%			0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%			0%
Assente	-5%			0%
Totale coefficiente applicato				125%
Superficie commerciale				182,1



Ing. Armando Delfino

Valore unitario €/mq	1.641,00
Valore commerciale	373.500,00

Il Coefficiente di merito complessivo risulta: 125%

Considerato che nell'attuale situazione economica la richiesta di Uffici è scarsa si ritiene opportuno applicare una decurtazione del 10%.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento allo stato attuale, convenientemente arrotondato, risulta pertanto essere:

$1.641,00 \text{ euro/m}^2 \times 182,1 \text{ m}^2 \times 1,25 \times 90\% = 336.000,00 \text{ euro (diconsi trecentotrentaseimila euro)}$

4.c Caratteristiche del bene

Si premette che la suddivisione dell'immobile in lotti autonomi non è possibile, trattandosi di un unico appartamento con unico accesso. Inoltre l'ingresso è in posizione decentrata ed i bagni sono l'uno accanto all'altro, per cui la suddivisione in 2 unità mediante disimpegno e porte interne, sebbene in linea teorica possibile, sarebbe antieconomico sia a causa del costo dei lavori di suddivisione che della perdita di superficie utile e quindi di valore commerciale.

4.c.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il bene è costituito da un immobile sito nel Comune di Genova nell'edificio distinto con il civico numeri di 20 (venti) di Via Giovanni Tomaso Invrea, n. 20 interno 15, piano 4°, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEB, Foglio 57, mappale 95 (ex 84) subalterno 21, Zona censuaria 1, Categoria A 10, Classe 4, vani 8,5, Rendita Catastale 3.797,25, , con annesso un locale ad uso cantina distinto con il n. 15, posto al piano dei fondi.

L'appartamento confina: a nord con altra unità, a sud con l'esterno su via



Mira, a levante con distacco esterno, a ponente in parte con altra unità immobiliare e in parte con la chiostrina dell'edificio.

Si allega planimetria catastale dell'immobile (Allegato 1).

4.c.2 Sommara descrizione del bene

L'edificio è condominiale con 29 condomini, esso ha accesso dalla via Giovanni Tomaso Invrea dal portone principale prospiciente la strada.

L'appartamento interno 15 si raggiunge con le scale interne o con l'ascensore ed ha accesso dal portoncino caposcala.

L'edificio è stato realizzato in epoca storica non rilevabile con esattezza, presumibilmente nei primi anni del novecento, secondo le informazioni assunte dall'Amministrazione del Condominio, esso sarebbe stato completato nel 1906. L'edificio è composto da 7 piani fuori terra ed un piano interrato adibito a cantine; esso è dotato di 27 appartamenti distinti ed è quindi soggetto all'obbligo di Amministratore. Sono inoltre presenti n. 6 locali con accesso dalla strada ad uso negozi.

L'unità abitativa è posta al piano quarto del fabbricato (quinto fuori terra) interno n. 15, millesimi generali di proprietà forniti dall'Amministratore del condominio 33,7.

L'unità immobiliare è composta dai seguenti locali:

Codice	Descrizione Locali	Sup. netta calpestabile	Altezza interna netta	Volume interno netto
		m2	m	m3
1	Camera sud via Mira	36,03	3,35	120,71
2	Camera angolo via Mira-Distacco	28,56	3,35	95,68



3	Camera distacco	24,63	3,35	82,51
4	Camera distacco lato int.16	16,19	3,35	54,25
5	Ingresso	19,49	3,35	65,30
6	Corridoio	7,25	3,35	24,28
7	Disimpegno	6,50	3,35	21,77
8	Ripostiglio	7,98	3,35	26,73
9	Disimpegno servizi	3,18	3,35	10,65
10	WC1	2,86	3,35	9,58
11	WC2	3,66	3,35	12,26
TOTALI		156,3		523,7

L'immobile si trova complessivamente in buone condizioni di conservazione, essendo stato ristrutturato nel 2004. Le pareti e i pavimenti sono in ordine, è dotato di controsoffitti in fibra minerale a quadrotti 60x60 cm negli uffici ordinari, nei corridoi e zone di circolazione e in lastre di cartongesso negli uffici più rappresentativi.

L'alloggio è parzialmente arredato con mobili di pregio in buono stato di conservazione.

L'Ufficio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, con termosifoni in alluminio ad elementi. Non è però stato reperito il libretto di centrale e i documenti obbligatori attestanti la regolare manutenzione e conformità dell'impianto termico.

I locali uffici sono previsti di condizionatori per un totale di 4 nei locali 1-2-3-4, con unità interne a parete e unità esterne sui balconi e n. 2 davanti alla finestra del ripostiglio verso la chiostrina.



L'impianto elettrico ad un esame a vista risulta a norma ed è completo di prese energia, fonia e dati e di corpi illuminanti, ma è sprovvisto di certificazione ai sensi di Legge (Legge 46/1990 all'epoca della ristrutturazione), che non è stata reperita. Il Quadro elettrico centralizzato è provvisto di alimentazioni separate per prese di servizio, prese rosse (in continuità, per postazioni computer), prese nere (normali per postazioni lavoro), condizionatori, luce, armadio rack per trasmissione dati e fonia. L'ufficio è cablato con impianto dati e fonia distribuiti in corrispondenza di ogni postazione di lavoro. Tuttavia sia l'impianto elettrico che l'impianto dati e fonia necessitano di una revisione in quanto alcuni cassette o centraline sono aperti con cavi in disordine e presumibilmente alcuni collegamenti sono da ripristinare, inoltre mancano le prescritte certificazioni in quanto smarrite, per cui occorrerà incaricare un professionista abilitato di eseguire la dichiarazione di rispondenza ai sensi della legge 37/08, previo esame dettagliato di tali impianti ed eventuale esecuzione dei necessari interventi di adeguamento e riparazione.

Il bene comprende anche una cantina situata al piano interrato, che si trova in cattive condizioni in quanto è stata alluvionata con l'ultima esondazione del torrente Bisagno del 2014; tuttavia i detriti e il fango sono stati rimossi e quindi necessita di un intervento di pulizia, preparazione e tinteggiatura di pareti, soffitto e porta ed eventuale sostituzione scaffalature. Sarebbe inoltre opportuno un trattamento del pavimento in battuto di cemento con le apposite vernici, previa livellatura dello stesso con idonea lisciatura autolivellante ad indurimento ultrarapido per spessori da 1 a 10 mm . Nell'immagine che segue si possono vedere le condizioni



Ing. Armando Delfino

attuali della cantina:



4.c.3 Proprietà attuale del bene

La proprietà attuale del bene è della Società _____

in liquidazione con sede in _____ via _____ presso Studio
professionale

L'evoluzione della proprietà negli ultimi 20 anni risulta dalla "Visura storica
per Immobile" effettuata il 19/09/2017 presso il sito Internet dell'agenzia delle
Entrate e riportata in allegato 2. La proprietà negli ultimi 20 anni risulta la
seguente:

I) Dal 08/03/2012 _____ a seguito di
atto di compravendita Rogante: Jommi Marco Sede: Genova,
Registrazione: Sede: (n. 6081.1/2012);

II) Dal 16/02/2004 _____ a seguito di atto
di compravendita Rogante: Jommi Marco Sede: Genova, Registrazione:
Sede: (n. 3567.1/2004);

III) Dal 26/07/2000 _____ con sede in _____ seguito di
atto di fusione Rogante: Saratucci Sede: Ancona Registrazione Sede(n.



Ing. Armando Delfino

77852.1/2000).

IV) Dal 11/07/1997 con sede in seguito di atto di compravendita Rogante: Not. Martino Sede: Torino Registrazione: PU Sede: Torino n.19994 del 25/07/1997 Compravendita (n. 17989.1/1997)

V) Dal 16/05/1989 con sede in a seguito di atto di compravendita Rogante: Bonini Sede: Ronco Scrivia Registrazione: PU Sede: Genova n. 5914 del 05/06/1989 compravendita (n. 13360/1989)

È stata inoltre effettuata una Visura storica per immobile del 19/09/2017 (DOC_1089284258.pdf), per accertare che non siano intervenute variazioni (Allegato 5).

4.c.4 Stato di possesso del bene

Il bene è nel possesso dell'Amministratore unico della Società

_____ Sig. _____ che, per quanto risulta dagli accertamenti condotti, non lo utilizza. Il bene non è occupato da terzi.

4.c.5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio Ing. Luca Gogioso e riportati in allegato 2 risultano i seguenti oneri gravanti sul bene:

Descrizione onere	Importo euro
saldo amministrazione 2014	894,02
spese amministrazione 2015	1.350,40
procedura legale (a bilancio 2015)	827,24
imposta di registro sui decreto ingiuntivo (pagata	208,75



Ing. Armando Delfino

Descrizione onere	Importo euro
2016)	
spese amministrazione 2016	786,63
spese amministrazione 2017	1.094,09
spese straordinarie 2017 (413,33 + 40,36)	453,69
TOTALE	5.614,82

Dalla lettera raccomandata dell'Avv. Stefano _____ a _____, del
14/02/2017 che mi è stata trasmessa dall'Amm.re del Condominio Ing. Luca
Gogioso (Allegato 3) risulta che con decreto ingiuntivo n.3762/15 del 22/9/15 il
Giudice di Pace ha condannato la società _____ a corrispondere in
favore del Condominio di via G.T.Invrea civ. 20 la somma di Euro 1.700,11
(per saldo amministrazione es.2014 e rate 1-2 amministrazione es.2015) oltre
interessi e spese della procedura liquidate in Euro 376,00 oltre accessori ai
sensi di legge. Ad esito della notifica di tale decreto unitamente ad atto di
precetto nulla sarebbe stato corrisposto da parte della predetta società al
Condominio. Nella medesima lettera vengono contestati alla società debitrice
le ulteriori spese come da prospetto sopra riportato, escluse quelle relative al
2017, all'epoca non ancora maturate.

4.c.6 Esistenza di formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente

L'esistenza di formalità, vincoli e oneri I vincoli risultano dalla Relazione
Notarile prodotta dal creditore precedente datata 05/07/2016, per accertare
che nell'intervallo di tempo trascorso da tale data non siano intervenuti fatti
nuovi ho svolto in data 27/09/2017 un'ispezione ipotecaria (Allegato 4), che ha
confermato quanto risultante da detta Relazione Notarile e non risultano
nuove formalità.



Ing. Armando Delfino

4.c.7 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

È stata estratta la mappa catastale dal sito dell'Agenzia delle entrate che risulta come in allegato 1. A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/06/2017 ho constatato che vi è perfetta corrispondenza con la situazione reale riscontrata.

Dall'accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova sono state rilevate 3 pratiche:

- 1) Progetto n. D 628/89 protocollato dal Comune di Genova il 24/05/1989 presentato dalla _____ per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso con allegati elaborato grafico (Allegato 7) e istanza di cambio di destinazione d'uso con allegata Relazione tecnica a cura del Geom. _____ (Allegato 8).
- 2) Provvedimento n. 289 del Comune di Genova, Dipartimento VII, Servizio Edilizia Privata, del 06/05/1994 con cui viene accolto il progetto e l'istanza di cui sopra (Allegato 9).
- 3) Progetto ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 17 del 17/06/2008 per opere interne eseguite ante 01/01/1985 redatto dall'Arch. _____ presentato da Sig. _____ in qualità di legale rappresentante della _____ (Allegato 10).

Dall'esame della documentazione sopra indicata è risultato che l'immobile è conforme all'accatastamento e ai progetti di ristrutturazione presentati al Comune di Genova come sopra indicati e quindi non presenta abusi o difformità edilizie. È altresì stata correttamente cambiata la destinazione d'uso da abitazione ad Ufficio.

Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio Agibilità del Comune di



Ing. Armando Delfino

Genova è risultato (Allegato 11) che l'immobile risulta privo del decreto di abitabilità/usabilità e/o del certificato di agibilità. Ciò è dovuto presumibilmente al fatto che si tratta di immobile costruito nel 1906, ovvero prima del 1937, anno in cui è entrata in vigore la certificazione di agibilità.

Si osserva che ancora oggi non esiste una specifica norma relativa agli immobili costruiti ante 1934 e sprovvisti di agibilità/abitabilità. Secondo l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 la richiesta del certificato deve essere effettuata in caso di:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possono influire sui predetti requisiti.

Il caso in esame non ricade in nessuna di questa fattispecie, tuttavia alcuni ritengono che vi debbano rientrare gli interventi "sostanziali" quali ristrutturazioni, cambi di destinazione, deruralizzazioni, frazionamenti o fusioni, e quelli comportanti aumento del carico urbanistico.

Nel caso in esame la ristrutturazione non è stata sostanziale in quanto di è trattato solo di limitate modifiche interne e opere di finitura, però vi è stato un cambio di destinazione d'uso per cui si ritiene che sarebbe stato opportuno richiedere un certificato di agibilità.

Secondo quanto rilevabile nel sito del Comune di Genova risulta che: " a partire dal 1 luglio 2017, anche a seguito dell'adozione della modulistica unica nazionale, è divenuta pienamente efficace la procedura relativa alla Segnalazione Certificata di Agibilità "S.C.A." di cui al già menzionato art. 24) del D.P.R. 380/01". Pertanto si ritiene che un eventuale futuro proprietario di questa unità immobiliare debba ricorrere a questo strumento per regolarizzare



Ing. Armando Delfino

la situazione relativamente all'agibilità.

4.c.8 Redazione dell'APE.

L'APE è stato redatto e si allega alla presente Relazione (Allegato 12) unitamente alla Relativa Relazione tecnica (Allegato 13)

4.d Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura

L'immobile non è comodamente divisibile in natura, ma costituisce un'unica unità immobiliare indivisibile, trattandosi di un unico appartamento con unico accesso. Inoltre l'ingresso è in posizione decentrata ed i bagni sono l'uno accanto all'altro, per cui la suddivisione in 2 unità mediante disimpegno e porte interne, sebbene in linea teorica possibile, sarebbe antieconomico sia a causa del costo dei lavori di suddivisione che della perdita di superficie utile e quindi di valore commerciale. Si precisa che la perdita di superficie utile sarebbe conseguente alla creazione di disimpegni e corridoi che diverrebbero di uso comune per la suddivisione in 2 lotti con accessi e bagni separati.

5. ALLEGATI

1. Planimetria catastale dell'immobile Catasto dei Fabbricati del Comune di Genova Sezione Urbana GEB foglio 57 Particella 95 sub 21 (PLN_102235716_1.pdf);
2. Prospetto riassuntivo del dovuto ad oggi da parte della al Condominio di via G.T. Invrea n. 20 redatto dall'Amministratore del Condominio Ing. Luca Gogioso (NotaIngDelfino_20settembre2017.pdf);
3. Lettera raccomandata dell'Avv. _____ a _____ del 14/02/2017 (TM_Raccomandata_15febbraio2017.pdf)
4. Ispezione ipotecaria (DOC_1091385280(Ispezione ipotecaria).pdf);



Ing. Armando Delfino

5. Visura storica per immobile del 19/09/2017 (DOC_1089284258.pdf);
6. Risultato interrogazione OMI (Risultato interrogazione_OMI.pdf);
7. Elaborato grafico relativo al Progetto n. D 628/89 presentato dalla
per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso
8. Istanza di cambio di destinazione d'uso con allegata Relazione tecnica a
cura del Geom.
9. Provvedimento n. 289 del Comune di Genova, Dipartimento VII, Servizio
Edilizia Privata, del 06/05/1994
10. Elaborato grafico relativo al Progetto 8863/2011 presentato da Sig.
in qualità di legale rappresentante della Società
11. Comunicazione del competente Ufficio Agibilità del Comune di Genova.
12. Attestazione di prestazione energetica (N. 37271 rilasciato il
25/09/2017)
13. Relazione tecnica di prestazione energetica

6. INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
3. ESAME DEGLI ATTI DI PARTE PROCEDENTE	10
4. RISPOSTA AL QUESITO	11
4.a Completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.,	11
4.b Stima del valore di mercato dell'immobile.....	11
4.c Caratteristiche del bene	25
4.c.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....	25



Ing. Armando Delfino

4.c.2	Sommara descrizione del bene.....	26
4.c.3	Proprietà attuale del bene.....	29
4.c.4	Stato di possesso del bene.....	30
4.c.5	Esistenza di formalità , vincoli o oneri gravanti sul bene	30
4.c.6	Esistenza di formalità , vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.....	31
4.c.7	Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene	32
4.c.8	Redazione dell'APE.	34
4.d	Nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura	34
5.	ALLEGATI.....	34
6.	INDICE.....	35

Con osservanza

Genova, 21/10/2017

(Ing. Armando Delfino)

Firmato Da: DELFINO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f23f3705cc7bc5b2b2cc95f5f7629308

