

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: DOTT. DANIELE BIANCHI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

RUOLO ESECUZIONI N. 203/2018

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORI ESECUTATI

██

██

C.T.U.: ARCH. GIOVANNA BRINGIOTTI



INDICE

Premessa	pag. 3
1. Conclusioni definitive	pag. 3
1.1 Quote di proprietà del bene pignorato	pag. 3
1.2 Regime patrimoniale degli esecutati al momento dell'acquisto del bene pignorato	pag. 3
1.3 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	pag. 4
1.4 Stato di possesso del bene	pag. 4
1.5 Valore del bene pignorato e abbattimenti di valore applicati	pag. 4
2. Identificazione del bene immobile	pag. 5
2.1 Dati tecnici	pag. 5
2.2 Calcolo superficie commerciale	pag. 5
2.3 Identificazione catastale del bene	pag. 5
2.4 Confini	pag. 6
3. Sommara descrizione del bene	pag. 7
4. Stato di possesso	pag. 10
5. Proprietà del bene	pag. 10
6. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	pag. 12
7. Vincoli e oneri giuridici	pag. 12
8. Regolarità edilizia	pag. 13
9. Regolarità catastale	pag. 13
10. Indagine urbanistica	pag. 14
11. Valore di mercato dell'immobile	pag. 15
10.1 Criteri di stima	pag. 15
10.2 Fonti d'informazione	pag. 15
10.3 Stima dell'immobile oggetto di esecuzione	pag. 16
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 16
13. Attestazione di prestazione energetica	pag. 16
14. Operazioni peritali – Accessi presso enti e uffici	pag. 17
15. Elenco allegati	pag. 17



PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giovanna Bringiotti, C.F. BRNGNN64E55D969R, con studio professionale in Genova Via A. Cecchi, n.4/4C, Tel. 010.55.36.147, email giovanna.bringiotti@gmail.com, libera professionista iscritta *all'Albo degli Architetti, Paesaggisti Pianificatori Conservatori* della Provincia di Genova al n.1907 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata Perito estimatore dal Tribunale di Genova, Ufficio *Esecuzioni Immobiliari* dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Daniele Bianchi, per effettuare la stima dei beni esecutati, sito nel Comune di Genova, via Tofane n.93/2.

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente in appartamento a destinazione abitativa ubicato nel Comune di Genova in via Tofane n.93/2.

1. CONCLUSIONI DEFINITIVE

1.1 QUOTE DI PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI

Il bene immobile dal 20/10/2004 risulta di proprietà dei Sigg.ri:

- ██████████ per la quota di ½ del diritto di piena proprietà;
- ██████████ per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

1.2 REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE PIGNORATO

- al momento della compravendita dell'immobile il Sig. ██████████ risultava coniugato in regime di comunione dei beni con ██████████;
- al momento della compravendita la Sig.ra ██████████ risultava coniugata in regime di comunione dei beni con ██████████.



1.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2004, Registro particolare n.11964, Registro Generale 50654, Pubblico ufficiale Notaio Noli Angelo, Repertorio 53904/17216 del 20/10/2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 - A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma;
 - Contro: ██████████ nato in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di ½ e ██████████ nata in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di ½;
- TRASCRIZIONE del 19/03/2018 - Registro Particolare 7053 Registro Generale 9296 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 860 del 09/02/2018. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma
 - Contro: ██████████ nato in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di ½ e ██████████ nata in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di ½.

1.4 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo, eseguito con SO.VE.MO. in data 08/10/2018, l'appartamento risultava privo di arredi e disabitato.

1.5 VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO E ABBATTIMENTI DI VALORE APPLICATI

Valore del lotto al netto degli abbattimenti = € 42.000,00

Abbattimenti applicati:

- Riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta 10%: 5.700,00
- Regularizzazione edilizia: € 2.163,00
- Regularizzazione catastale € 557,52
- Oneri condominiali € 6.605,04



2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE

Appartamento di civile abitazione ubicato nel Comune di Genova posto al piano terreno del civico n.93 di via Tofane, identificato con l'interno n.2.

L'appartamento è composto da: corridoio, cucina, soggiorno, n.2 camere, bagno, ripostiglio, balcone.

2.1 Dati Tecnici

Appartamento superficie utile netta calpestabile mq 68,30 così suddivisa:

cucina	mq 10,00
soggiorno	mq 18,30
camera n.1	mq 11,30
camera n.2	mq 17,00
bagno	mq 5,00
ripostiglio	mq 0,70
corridoio	mq 6,00

2.2 Calcolo Superficie Commerciale

DESCRIZIONE	MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICI PONDERATE MQ
SUPERFICIE UTILE NETTA CALPESTABILE	68,30	100%	68,30
MURI INTERNI	2,00	100%	2,00
MURI PERIMETRALI	6,50	100%	6,50
MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE	2,30	50%	1,15
BALCONE	4,40	30%	1,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			79,27



Identificazione Catastale del Bene

Appartamento

Risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a:

1. ██████████ nato in ██████████, C.F. ██████████,
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
2. ██████████ nata in ██████████, C.F. ██████████,
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Con i seguenti dati:

Sezione RIV, Foglio 26, Particella 2208, Subalterno 32 Categoria A/3, Classe 3

Consistenza 5 vani, Superficie catastale 88 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 86 mq, Rendita catastale Euro 477,72.

2.4 Confini

NORD appartamento altra proprietà
EST distacco condominiale
SUD appartamento altra proprietà e vano scala condominiale
OVEST via Tofane



3. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche della Zona

Rivarolo è un quartiere ubicato nella bassa Val Polcevera, compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest.

L'ex circoscrizione di Rivarolo fa parte, insieme ai quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo, del Municipio V Valpolcevera e comprende le unità urbanistiche Rivarolo, Borzoli Est, Certosa, Teglia e Begato.

Il territorio dell'ex circoscrizione di Rivarolo si estende su entrambe le sponde del Polcevera, nella parte bassa della valle, e comprende le valli di alcuni dei suoi affluenti, il principale dei quali è il torrente Torbella.

I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano sulla sinistra del torrente, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

In collina sul versante sinistro sorgono gli antichi borghi di Begato, Garbo e Fregoso e il moderno quartiere di edilizia popolare denominato *Valtorbella* mentre, sul versante destro della valle, si trovano le frazioni di Fegino e Trasta.

Collegamenti pubblici

Il quartiere di Rivarolo è collegato con gli altri quartieri della Val Polcevera da diverse strade urbane. Oltre alla ex Strada statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera.

Il quartiere non dispone di un proprio casello autostradale, quelli più prossimi sono quello di Bolzaneto, a circa 4 km di distanza, e quello di Genova Ovest, anch'esso a circa 4 km di distanza.

Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria.

La zona è servita dagli autobus della linea AMT e, nella zona di Certosa, si trova il capolinea nord della linea metropolitana genovese.



Descrizione dell'edificio di cui l'appartamento fa parte.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un grande fabbricato comprendente più numeri civici, facente parte, a sua volta, di un complesso costruito negli anni '50 del secolo scorso.

L'edificio è collocato nella parte più alta di via Tofane, una strada che, salendo da via Carso, nel centro di Rivarolo, giunge sino a via Negrotto Cambiaso.

La zona in cui è ubicato l'edificio è priva di negozi o servizi di qualsiasi genere, pertanto, per raggiungerli, è necessario scendere nella sottostante via Rivarolo.

L'edificio si sviluppa su un totale di n.4 piani oltre ad un piano seminterrato, utilizzato come parcheggio per le auto/moto dei condomini, con accesso diretto da via Tofane.

I prospetti, in normale stato di manutenzione, sono tinteggiati con colore giallo chiaro.

Il fabbricato è dotato di due accessi: il primo da via Tofane corrispondente al civico n.71 della stessa via, ed un secondo accesso dal distacco condominiale, corrispondente al civico n.93 di via Tofane,

Il vano scala conduce ai piani superiori dell'edificio dov'è ubicato anche l'immobile oggetto di esecuzione.

La scala interna è rivestita in marmo, il pavimento dell'atrio di ingresso è rivestito in piastrelle; ringhiera e corrimano sono in ferro. Le pareti, sia del vano scala sia del pianerottolo, sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

La struttura portante dell'edificio è in pilastri e travi in cemento armato.

La copertura è piana.

Le rifiniture interne delle parti comuni dell'edificio si presentano in normali condizioni di manutenzione.

Caratteristiche dell'Appartamento

L'immobile è composto da: corridoio, cucina (dotata di balcone), soggiorno, n.2 camere, bagno e ripostiglio con accesso dal balcone della cucina ed ha altezza interna di m 3,00.

L'alloggio ha cinque affacci, due dei quali a ovest su via Tofane e tre a est sul distacco condominiale.

L'immobile si trova in pessimo stato di manutenzione.



CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI	
Fondazioni	Presumibilmente di tipo discontinuo - condizioni non verificabili
Strutture verticali	Pilastri e travi in c.a.- condizioni non verificabili
Solai	Presumibilmente in c.a e laterizio - condizioni non verificabili
Copertura	Piana - condizioni non verificabili
Scale comuni	Muratura - condizioni normali
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati - condizioni normali
CARATTERISTICHE EDILIZIE E COSTRUTTIVE	
Infissi esterni	Persiane in pvc e legno – cattive condizioni Infissi in alluminio e vetro doppio - condizioni normali Infissi in alluminio e privi di vetro – pessime condizioni
Infissi interni	Porte in legno a battente e a soffietto - condizioni pessime
Pavimentazioni	Piastrelle di ceramica 30x30 - condizioni pessime
Pareti interne e soffitti	Intonacate e tinteggiate con colore chiaro, una camera presente un rivestimento in pannelli presumibilmente fonoassorbenti - condizioni pessime
Cucina	Pareti intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro 20 x 20 fino a un'altezza di circa 1,80 m, tinteggiate nella parte superiore – condizioni pessime
Bagno	Pareti intonacate, rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro fino a un'altezza di circa 2,00 m, tinteggiate nella parte superiore – condizioni pessime; Apparecchi igienici in ceramica – condizioni pessime
IMPIANTI	
Impianto elettrico	Sottotraccia, privo di opportuna certificazione
Impianto idrico	Sottotraccia Impianto acqua calda autonomo con calderina a gas Vaillant ubicata in cucina.
Impianto termico	Centralizzato a gas naturale



4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, in data 08/10/2018, eseguito con SO.VE.MO. a seguito di accesso forzoso, l'appartamento risultava quasi del tutto privo di arredi e disabitato. Da verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non risultavano contratti di locazione in essere.

5. PROPRIETÀ DEL BENE

Il bene dal 20/10/2004 risulta di proprietà dei Sigg.ri:

- [REDACTED] nato in [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] nata in [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Al momento dell'acquisto dei beni pignorati:

- Il Sig. [REDACTED] al momento dell'acquisto del bene immobile risultava coniugato con [REDACTED] in regime di comunione dei beni.
- La [REDACTED] al momento dell'acquisto del bene immobile risultava coniugata con [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Come risulta dall'esame dalla Ispezione ipotecaria e dalla visura storica dell'immobile, agli esecutati gli immobili sono pervenuti per le quote prima riportate in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Noli in data 20/10/2004, Repertorio n.53903/17125, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 22/10/2004 ai numeri nn.50653/31170. Parte venditrice: Sig.ra Maria Giomelli, nata a Torre del Greco il 16/06/1957.

In precedenza gli immobili risultano pervenuti alla Sig.ra Maria Giomelli per l'intero diritto di proprietà in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Edmondo Ansaldo in data 23/09/1999, Repertorio n.17434, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 28/09/1999 ai nn.28430/19513. Parte venditrice: Sig. Bertini Fernando, nato a Sori (Ge) il 08/03/1940, Magnano Giuseppina nata a Genova il 10/07/1937, Magnano Sarina nata



a Genova il 25/04/1942, Magnano Tiziana nata a Genova il 10/01/1958, Bertini Marco nato a Genova il 17/02/1971, Magnano Francesco nato a Genova il 05/08/1940, Magnano Giacomo nato a Rieti il 22/10/1934.

In precedenza l'immobile risulta pervenuto ai Sigg.ri Bertini Marco, Bertini Fernando, Magnano Tiziana, Magnano Sarina, Magnano Giacomo, Magnano Giuseppina e Magnano Francesco in virtù dei seguenti titoli:

- successione di Veneziano Maria Caterina nata a Rieti il 22/10/1918 e deceduta il 11/10/1998, giusta denuncia del 22/02/2001 num.45 vol. 6927, trascritta presso la Conservatoria di Genova in data 12/04/2003 ai nn.13349/8443 con la quale Bertini Marco, Bertini Fernando, Magnano Tiziana, Magnano Sarina, Magnano Giacomo, Magnano Giuseppina e Magnano Francesco ricevono la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno del bene immobile;
- successione di Magnano Isabella nata a Genova il 19/04/1945 e deceduta il 12/10/1997, giusta denuncia del 21/03/2001 num.54 vol.592, trascritta presso la Conservatoria di Genova in data 29/08/2001 ai nn.25552/17119 con la quale Bertini Marco e Bertini Fernando ricevono la quota di 1/36 di piena proprietà ciascuno del suddetto immobile;
- successione di Magnano Vincenzo nato a Rieti il 01/05/1914 e deceduto il 26/10/1991, giusta denuncia del 07/07/1997 num.32 vol.6564, trascritta presso la Conservatoria di Genova in data 11/10/2005 ai nn.54116/34392 con la quale Magnano Isabella, Magnano Tiziana, Magnano Sarina, Magnano Giacomo, Magnano Giuseppina e Magnano Francesco ricevono la quota di 1/18 di piena proprietà ciascuno e Veneziano Maria Catena riceve la quota di 1/6 di piena proprietà del suddetto immobile.

In precedenza l'immobile risulta pervenuto al Sig. Magnano Vincenzo, in comunione dei beni con la Sig.ra Veneziano Maria Catena, in forza di compravendita per scrittura privata autenticata del Notaio Giuseppe Mammi del 06/06/1985, Rep. 29296/464, trascritto presso la Conservatoria di Genova in data 04/07/1985 ai nn.216815/11751. Parte venditrice: Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Genova



6. FORMALITA' VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

In base alle ricerche effettuate, si è verificato che l'area su cui sorge l'edificio di cui l'immobile fa parte:

- non è sottoposto a vincolo paesaggistico;
- è sottoposto a vincolo idrogeologico.

Relativamente agli oneri di natura condominiale, la scrivente provvedeva a contattare l'amministratore pro-tempore del condominio, *Sig.ra Rosa Elisa Silleri*, con ufficio in Genova corso De Stefanis 15/7B la quale inviava alla scrivente, a mezzo posta elettronica, la documentazione relativa alla situazione contabile dell'unità immobiliare oggetto di stima, da cui si evinceva quanto segue:

- importo annuo spese fisse di gestione: € 600,00 circa;
- debito spese condominiali ordinarie non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia: € 2.927,87;
- n.17 rate per spese straordinarie "Tetto e cornicione" deliberate nell'anno 2017 e già scadute: € 3.677,17 (rate n.1 – n.17);
- n.8 rate per spese straordinarie "Tetto e cornicione" deliberate nell'anno 2017 non ancora scadute: € 1.575,92 (rate n.18 – n.25).

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- Domande giudiziali: nessuna
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
- Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno
- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2004, Registro particolare n.11964, Registro Generale 50654, Pubblico ufficiale Notaio Angelo Noli, Repertorio 53904/17216 del 20/10/2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.
 - A favore: Banca Nazionale del Lavoro con sede a Roma;



-
- Contro: ██████████ nato in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e ██████████ nata in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.
 - TRASCRIZIONE del 19/03/2018 - Registro Particolare 7053 Registro Generale 9296 – Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 860 del 09/02/2018. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
 - A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma
 - Contro: ██████████ nato in ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e ██████████ nata in ██████████, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è depositato il progetto N.922/1957 riguardante la costruzione dell'edificio di cui l'immobile fa parte.

Non risultano depositate presso gli Uffici comunali altre pratiche edilizie, comprese eventuali richieste di condono, inerenti l'immobile.

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è dotato di autorizzazione di abitabilità n.307 del 1966.

Dal confronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente in data 08/10/2018 e la planimetria del progetto si evidenziano le seguenti difformità:

- 1 muri perimetrali su via Tofane in quanto l'attuale sagoma dell'edificio è differente rispetto al progetto autorizzato (n.922/57);
- 2 difformità del prospetto su via Tofane in quanto l'altezza della finestra del soggiorno è stata ridotta;
- 3 diversa distribuzione interna dell'appartamento, ovvero, alcune pareti sono state modificate ed è stato creato un piccolo ripostiglio con accesso dal balcone.

Pertanto, l'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio.

La scrivente si è recata presso gli Uffici Comunali di Edilizia Privata (Geom. Gazzale) e, in merito alla possibilità di sanare le sopra indicate irregolarità, ha accertato quanto segue:



- le irregolarità sopra indicate ai punti 1) e 2) si possono sanare mediante presentazione di una *Comunicazione per opere difformi da titolo autorizzativo eseguite ante 1967* (1° comma);
- le irregolarità sopra indicate al punto 3) si possono sanare mediante *Comunicazione per opere interne eseguite dal 17 marzo 1985 al 1° gennaio 2005* (art. 22 comma 3 della L.R. 16/08).

9. REGOLARITA' CATASTALE

Presso l'Agenzia del Territorio di Genova l'ultima planimetria depositata risulta quella del 01/11/1964 redatta dall'Ing. Raffaele Liberti..

Allo stato attuale risultano difformità tra la planimetria rilevata dalla scrivente in data 08/10/2018 e la planimetria catastale dell'appartamento depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 01/11/1964, pertanto, l'appartamento non è regolare sotto il profilo catastale.

Al fine della regolarizzazione catastale sarà necessario presentare un aggiornamento presso gli Uffici preposti (Docfa).

10. INDAGINE URBANISTICA

Secondo le destinazioni urbanistiche previste dal P.U.C. approvato con Provvedimento Dirigenziale n.3902, Prot. N.91123 del 16/07/2012, il fabbricato di cui l'immobile fa parte insiste in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'immobile insiste in zona non vincolata sotto il profilo paesaggistico.

L'immobile ricade in zona dove vincolata sotto il profilo idrogeologico.



11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

11.1 CRITERI DI STIMA

Per la valutazione si è applicherà il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto delle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei beni, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte, degli accessi nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale.

11.2 FONTI D'INFORMAZIONE

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite tramite:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – quotazioni immobiliari;
- Fiaip Liguria;
- Siti internet specializzati;
- Agenzie immobiliari.

11.3 STIMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Lotto unico: piena proprietà di un appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di mq 79,27.

Come risulta dalla banca dati delle quotazioni OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale il valore attribuito è valutato:

tra €/mq 730,00 (min) e 1.050,00 (max)

A causa dello stato di degrado in cui versa l'immobile si è ritenuto di applicare la quotazione corrispondente al minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, pari a

€/mq 730,00. Pertanto: valore commerciale (mq 79,27 x €/mq 730,00) = € 57.867,10

Valore arrotondato = **€ 57.000,00**



12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

1. Riduzione forfettaria per assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta 10%: € 5.700,00
2. Regolarizzazione edilizia:
 - Oneri comunali per comunicazione per opere realizzate in difformità dal titolo edilizio ante 1967: € 87,70
 - Oneri comunali per sanatoria opere interne realizzate tra il 17/03/85 e il 01/01/05 art.22 comma 3 L.R. 16/2008: € 172,00
 - Oneri professionista € 1.903,20Totale oneri per la regolarizzazione edilizia : € 2.163,00.
3. Regolarizzazione catastale:
 - Oneri catastali: € 50,00
 - Oneri professionista € 507,52Totale oneri per la regolarizzazione catastale : € 557,52
4. Spese di amministrazione condominiale scadute e non saldate:
 - Spese ordinarie scadute: € 2.927,87
 - Spese straordinarie scadute: € 3.677,17Totale spese di amministrazione condominiale: € 6.605,04

Pertanto, il più probabile **valore di mercato** dei beni oggetto di stima risulta pari ad € 41.974,44 arrotondabile a **€ 42.000,00**

13. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è in classe energetica "G".

L'attestato di prestazione energetica dell'appartamento redatto dalla scrivente si allega alla presente relazione.



14. OPERAZIONI PERITALI - ACCESSI PRESSO ENTI E UFFICI

- ✓ Giuramento presso la cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Genova;
- ✓ Sopralluogo del 06/09/2018 in cui non è stato possibile accedere all'immobile;
- ✓ Istanza di accesso forzoso al Giudice in data 10/09/2018;
- ✓ Sopralluogo concordato con SO.VE.MO. in data 08/10/2018;
- ✓ Accesso presso l'Agenzia del Territorio per ottenimento visure catastali, planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione;
- ✓ Accesso presso l'Agenzia delle Entrate per ispezione ipotecaria sui soggetti interessati;
- ✓ Richiesta di visura progetti e accesso al Comune di Genova;
- ✓ Accesso presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione in essere;
- ✓ Accesso presso il settore Anagrafe del Comune di Genova per ottenere copia dei certificati di residenza e stato di famiglia degli esecutati;
- ✓ Contatti con l'amministratore del condominio, Sig.ra Rosa Elisa Silleri;
- ✓ Richiesta copia atto di provenienza immobile (atto di compravendita) presso Notaio Dott. Angelo Noli.

15. ELENCO ALLEGATI

1. Copia della presente perizia in formato privacy;
2. Atto di compravendita dell'immobile pignorato;
3. Certificati anagrafici degli esecutati;
4. Ispezione ipotecaria;
5. Visura catastale, planimetria catastale;
6. Progetto del fabbricato di cui l'immobile fa parte (n.922-1957);
7. Planimetria appartamento (rilievo stato attuale del 08/10/2018);
8. Documentazione condominiale;
9. Documentazione fotografica;
10. Attestazione di Prestazione Energetica;
11. Processo verbale curato da SO.VE.MO in data 08/10/2018.



La presente relazione viene trasmessa per via telematica a mezzo P.C.T. e n.1 copia cartacea di cortesia depositata in cancelleria.

Copia della perizia comprensiva di allegati viene contestualmente trasmessa al custode SO.VE.MO.

Auspicando di avere assolto compiutamente l'incarico conferito, resto comunque a disposizione della S.V. Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Daniele Bianchi, per ogni ulteriore questione o chiarimento inerente l'accertamento in merito.

Con osservanza

Genova, 23 novembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Giovanna Bringiotti



