

TRIBUNALE DI GENOVA  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 450/2018**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino

Creditore Procedente:

**CONDOMINIO DI PASSO VEZZELLI 4**

Rappresentante legale Avv. Daniela Persico

Debitore esecutato:

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

del bene immobile sito in  
passo Armando Vezzelli 4/12 – 16132 Genova

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Roberto Bonino,

Con il provvedimento del 28/07/2018 io sottoscritta Arch. Anna Sessarego iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n°1264 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale, sono stata nominata come esperto per la stima dell'immobile relativo al R.G.E. 450/2018, ed ho prestato giuramento con dichiarazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 07/09/2018, a cui è stato posto il seguente quesito relativo al procedimento sopra citato:

*“a) verifichi l'esperto, innanzitutto, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c, segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*

*b) provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se 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;*

*A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi*

*uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

*4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;*

*5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Dovranno essere indicati:*

*- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

*- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

*- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*

*- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni proper 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 e le altre trascrizioni pregiudizievoli*

*7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*

*In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

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

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

*L'esperto dovrà:*

*- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;*

*- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

*Almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.*

*Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.*

*Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti."*

## INDICE RISPOSTE AL QUESITO

<b>1. Verifica della completezza della documentazione .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Inizio operazioni peritali .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Identificazione del bene, confini e dati catastali .....</b>	<b>10</b>
3.1. Identificazione del bene .....	10
3.2. Confini .....	10
3.3. Dati catastali .....	10
3.3.1. Conformità catastale .....	11
3.4. Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi .....	11
<b>4. Descrizione sommaria del bene .....</b>	<b>12</b>
4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona.....	12
4.2. Caratteristiche della fabbricato .....	13
4.3. Parcheggio .....	14
4.4. Collegamenti pubblici .....	14
4.5. Descrizione dell'immobile .....	15
4.5.1. Finiture dell'appartamento.....	18
<b>5. Proprietà del bene .....</b>	<b>19</b>
5.1. Proprietà attuale del bene .....	19
5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni .....	19
<b>6. Stato di possesso del bene .....</b>	<b>20</b>
6.1. Soggetti con residenza nell'immobile .....	20
6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.....	20
<b>7. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....</b>	<b>21</b>
7.1. Oneri condominiali .....	21
7.2. Vincolo storico – artistico .....	21
7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	21
7.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale .....	21
7.5. Atti di asservimento urbanistico .....	21
7.6. Altre limitazioni d'uso .....	21
<b>8. Vincoli e oneri, che saranno cancellati o non opponibili all'acquirente .....</b>	<b>22</b>
8.1. Iscrizioni ipotecarie .....	22
8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli .....	22
<b>9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene .....</b>	<b>23</b>

9.1. Regolarità edilizia .....	23
9.1.1. Regolarizzazione delle difformità .....	23
9.2. Indagine urbanistica .....	24
<b>10. Attestato di Prestazione Energetica .....</b>	<b>25</b>
<b>11. Divisibilità del bene .....</b>	<b>26</b>
<b>12. Determinazione del valore di mercato .....</b>	<b>27</b>
12.1. La superficie commerciale .....	27
12.1.1. La superficie commerciale dell'immobile .....	27
12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato .....	29
12.2.1. Fonti di informazione .....	29
12.2.2. Coefficienti di differenziazione .....	31
12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta .....	32
<b>13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto .....</b>	<b>34</b>
13.1 Operazioni peritali .....	34
13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici .....	34
<b>14. Elenco degli allegati .....</b>	<b>35</b>

## **1. Verifica della completezza della documentazione**

In ottemperanza al quesito, ho effettuato il controllo sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., il Certificato ipotecario delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, la visura storica catastale e la planimetria catastale, documenti che sono disponibili su Polisweb.

La documentazione risulta quindi completa.

## **2. Inizio operazioni peritali**

Ho disposto l'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 6/09/2018 (allegato 01\_comunicazione inizio operazioni peritali), la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, per il giorno 18/09/2018 alle ore 10,00, al Debitore Esecutato a mezzo raccomandata A/R, mentre all'avvocato rappresentante il Creditore Procedente la comunicazione è stata trasmessa via PEC.

Il giorno 18 settembre 2018 mi sono recata all'appuntamento in passo Vezzelli 4/12 a Genova, pur non avendo ricevuto la conferma di ricezione della raccomandata, che sul sito di poste italiane risultava non ritirata dal destinatario. Ho incontrato il proprietario dell'immobile nel negozio, che gestisce al piano terreno dello stesso fabbricato, che si è dichiarato stupito e non a conoscenza del provvedimento del Tribunale, non avendo ricevuto alcuna comunicazione. Ho spiegato la situazione e a fronte di questo ha incaricato la moglie ad accompagnarmi nell'immobile per effettuare il sopralluogo.

Al sopralluogo erano quindi presenti:

- la moglie del signor                      (regime di separazione dei beni);
  - arch. Anna Sessarego (esperto incaricato) con un collaboratore;
- mentre gli altri soggetti avvisati non erano presenti.

E' stato eseguito un rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 02\_restituzione grafica del rilievo).

### **3. Identificazione del bene, confini e dati catastali**

#### **3.1. Identificazione del bene**

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 4 (quattro) di passo Armando Vezzelli, contraddistinto con il numero interno 12 (dodici) situato al piano secondo, è composto da un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera, due bagni, un ripostiglio, una cabina armadio e un terrazzo, ha una superficie commerciale di 99 metri quadrati (allegato 02\_restituzione grafica del rilievo).

#### **3.2. Confini**

L'appartamento confina:

- a nord-ovest con l'appartamento interno 11;
- a nord-est con il vano scale;
- a sud-est con l'appartamento interno 13;
- a nord-ovest, con il distacco verso strada privata;
- sopra con l'appartamento interno 17;
- sotto con l'appartamento interno 7.

#### **3.3. Dati catastali**

(allegato 03\_visura storico catastale)

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati di Genova (Provincia di Genova)

Sezione Urbana GED

foglio 48

particella 1386

subalterno 13

zona censuaria 1

categoria A/2

classe 4

consistenza 4,5 vani

superficie catastale totale: 98 mq. (escluse aree scoperte 95 mq.)

rendita catastale € 976,10

### **3.3.1 Conformità catastale**

L'immobile non risulta conforme alla planimetria depositata a catasto per:

- il ripostiglio ricavato con una tramezza che suddivide l'ingresso;
- lo spostamento della porta della camera lungo la stessa parete;

La riduzione della lunghezza del corridoio a vantaggio dell'ampliamento della cabina armadio (allegato 04\_planimetria catastale).

Queste difformità catastali sono sanabili attraverso apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili ad un massimo di **500 euro**.

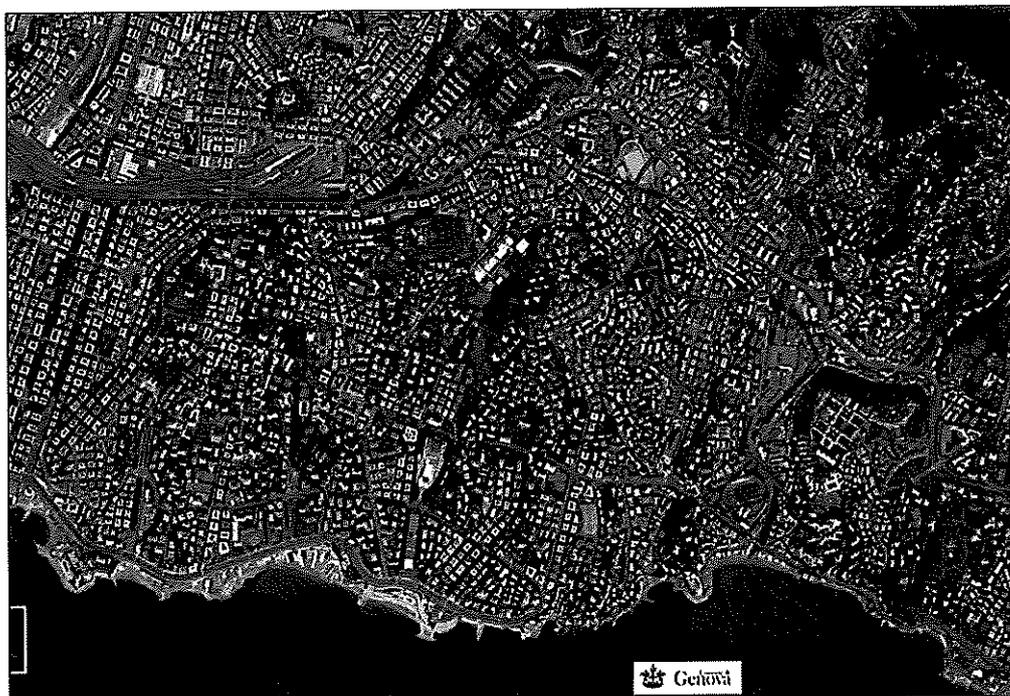
### **3.4 Suddivisione dell'immobile in lotti autonomi**

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

#### 4. Descrizione sommaria del bene

##### 4.1. Ubicazione del fabbricato e caratteristiche della zona

Il fabbricato al civico 4 di passo Armando Vezzelli si trova nel quartiere di Chiappeto, a San Martino che fa parte del Municipio VIII Medio Levante del Comune di Genova. L'affaccio principale del fabbricato è situato su Corso Europa, il principale asse di collegamento al centro della città di Genova con il levante cittadino, estendendosi fra l'ex delegazione di San Martino fino al quartiere di Nervi, all'estrema propaggine orientale: la sua costruzione, avvenuta nei primi anni sessanta mutò significativamente la fisionomia dei quartieri attraversati, caratterizzandone il paesaggio e favorendo l'espansione edilizia.



Passo Vezzelli fa parte dell'antico tracciato viario che risaliva verso la collina di san Martino, a cui la forma del fabbricato in oggetto si è conformato e connette corso Europa con via Borgoratti.

Il quartiere che si sviluppa alle spalle di entrambi i lati di Corso Europa è prevalentemente residenziale, ipiani terreno dei fabbricati sull'arteria di collegamento presentano vari servizi ed esercizi commerciali,

Il fabbricato si trova a poche centinaia di metri dall'ospedale San Martino, in prossimità dell'incrocio tra Corso Europa, Via Isonzo e Via Timavo, lato monte.



#### **4.2. Caratteristiche del fabbricato**

L'epoca di costruzione risale al 1976, la tipologia edilizia dell'edificio è a blocco, la struttura è in cemento armato e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato ha una forma composta in planimetria, dovuta alla localizzazione all'incrocio con la preesistente passo Vezzelli e Corso Europa ed essendo stato costruito sul versante acclive della collina di San Martino, su passo Vezzelli, dove è situato il portone di accesso al condominio presenta tre piani oltre al piano terreno dove si affacciano servizi di terziario circondati da una fascia di verde condominiale; lungo Corso Europa che si trova ad un livello altimetrico inferiore al piano terreno (piano inferiore rispetto a quello di passo Vezzelli) sono presenti attività commerciali arretrate rispetto al perimetro da un porticato; nel piano interrato sono situati box e cantine.

I prospetti dell'edificio sono variamente articolati nella scansione di finestre e terrazzi con una marcazione dei piani a fasce alternate intonacate e tinteggiate in color terracotta e grigie, in analogia ai coetanei edifici progettati dall'arch. Piero Gambacciani situati al vicino incrocio di Corso Europa con via Isonzo / via Timavo.

Il condominio civico 4 comprende ventiquattro unità immobiliari distribuite su

cinque piani di cui l'ultimo è l'attico; al piano terreno sono situati tre uffici e un appartamento mentre ai piani superiori ogni piano comprende cinque appartamenti.

Il portone di accesso al fabbricato è in struttura metallica color alluminio con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento lastre di granito, e i soffitti tinteggiati in color marrone così come i pianerottoli ai vari piani collegati attraverso una parete adornata da listelli in legno massello color noce che li unifica.

Il vano scale è costituito da due rampe disposte ortogonalmente che conducono ai ballatoi dove si affacciano gli accessi di cinque unità immobiliari per piano.

Le alzate e le pedate delle scale sono in marmo Carrara. L'edificio è provvisto di ascensore ad una cabina.

L'immobile oggetto di perizia, situato all'interno dodici, è ubicato al secondo piano del fabbricato rispetto a passo Vezzelli e al terzo rispetto a corso Europa ed è affacciato sul distacco con l'adiacente edificio di Corso Europa.

#### **4.3 Parcheggio**

La disponibilità di parcheggio pubblico nella zona è assai problematica per la densità edilizia del quartiere. Sono presenti autobox privati nell'area, nelle vicinanze dell'edificio, anche nei fondi del fabbricato.

#### **4.4. Collegamenti pubblici**

Le linee urbane AMT che connettono il quartiere con le altre parti della città con fermate nelle vicinanze dell'edificio sono molto frequenti. In Corso Europa la linea 17 e 16 ha corsie preferenziali nei due sensi di marcia e consente un collegamento veloce con il centro e l'estremo levante della città, con fermata adiacente al fabbricato.

La stazione ferroviaria di Genova Brignole si trova a distanza di circa tre chilometri.

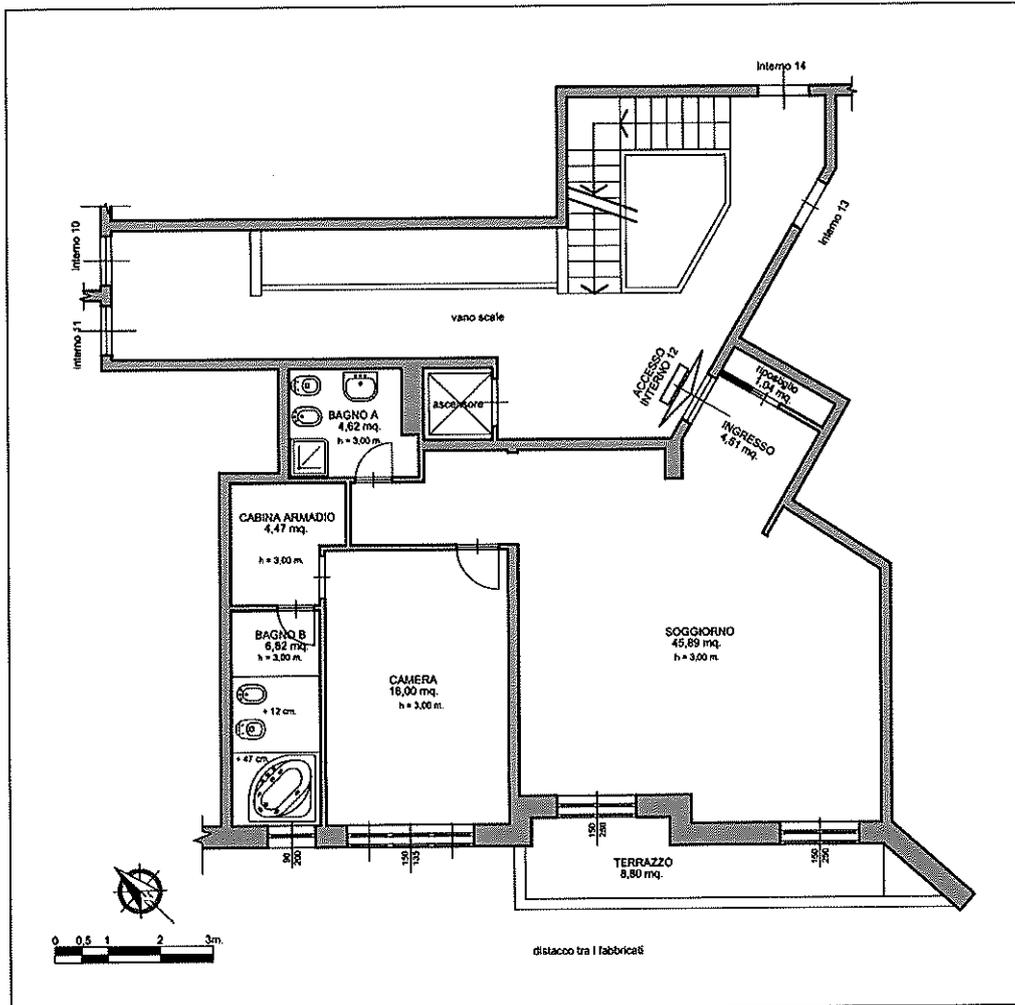
Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Nervi, che si trova a circa tre chilometri di distanza.

L'aeroporto della Città di Genova, il Cristoforo Colombo si trova a circa tredici chilometri di distanza.

#### 4.5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in esame si trova al secondo piano del fabbricato ed è composto da un l'ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera, due bagni, un ripostiglio, una cabina armadio e un terrazzo.

(allegato 02\_restituzione grafica rilievo)



Planimetria dell'immobile

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



Soggiorno e angolo cottura



Soggiorno e ingresso



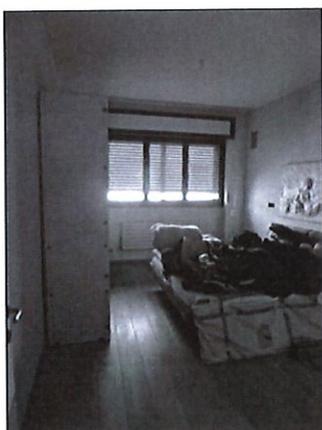
Ingresso e ripostiglio



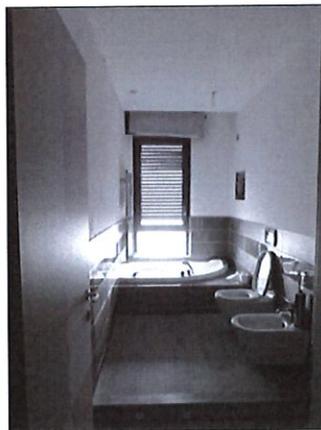
Angolo cottura



Bagno A



Camera



Bagno B



Bagno B

Tutte le stanze hanno altezza interna di 3,00 metri, che in alcune parti è stata abbassata con controsoffitti in cartongesso in cui è stato predisposto l'inserimento di corpi illuminanti (faretti, lampade a led).

Alla data del sopralluogo l'appartamento è risultato allo stato di ultima rifinitura dei lavori di ristrutturazione avvenuti, dove mancava ancora l'installazione dei corpi illuminanti nel soggiorno e il lavabo nel bagno B.

L'appartamento è situato al secondo piano, rispetto al portone di accesso e al terzo rispetto a Corso Europa, è molto luminoso ed ha la sua esposizione principale verso sud-ovest.

#### 4.5.1. Finiture dell'appartamento

Abitazione di alto livello, in ottimo stato di conservazione e manutenzione come specificato in dettaglio:

Componenti edilizie e costruttive dell'appartamento	
Infissi esterni	Tapparelle in alluminio; Doppia finestra situata sul filo esterno della muratura perimetrale su tutte le finestre eccetto quella del bagno, con serramento in alluminio color bronzo e vetro singolo;
Finestre	Serramenti in legno verniciato al naturale con vetro singolo;
Porta di accesso	ad anta singola blindata rivestita in legno in legno chiaro;
Porte interne	In legno chiaro, tipo frassino a battente nella camera e nei bagni e scorrevole a scomparsa nel ripostiglio;
Pavimenti	- legno chiaro a listoni posato a correre in tutte le stanze compresi i bagni; - nel terrazzo piastrelle rettangolari color carta zucchero;
Pareti interne	- intonacate e tinteggiate di colore bianco; - piastrelle in ceramica nei bagni ad altezze diverse, lotre cui tinteggiate in bianco; - lastre in marmo nero sul piano di lavoro dell'angolo cottura;
Soffitti	- intonacati e tinteggiati in colore bianco; - altezza di 3,00 metri, in alcune porzioni controsoffittati in gesso per installazione corpi illuminanti ad altezza 2,40; - dall'interno del ripostiglio nella zona ingresso, è possibile ispezionare il controsoffitto mediante un'apertura posizionata sopra alla porta scorrevole;
Bagni	- Bagno A: sanitari completi di rubinetteria: lavabo in cristallo, doccia super accessoriata, w.c. e bidet, nicchia predisposta per lavatrice; - Bagno B: sanitari completi di rubinetteria: vasca per idromassaggio, wc e bidet, non è presente il lavabo; Il pavimento in entrambi i bagni è più alto di 15 centimetri dovuto all'esigenza di garantire le pendenze degli scarichi, per probabile spostamento della posizione dei sanitari, rispetto alla posizione originale.

Impianti	
Idrico	Acqua fredda. Tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
Gas	Metano con contatore esterno situato sul terrazzo in nicchia nella muratura perimetrale;
Elettrico	In sottotraccia a norma di legge, dotato di citofono e di impianto TV; tensione a 220V e dispositivo salvavita interno all'immobile;
Climatizzazione invernale	Generatore: impianto condominiale a condensazione Weishaupt WTC GB 210 A + WTC GB 250 A; Emissione: radiatori in alluminio verniciato in bianco;
Acqua calda sanitaria	Stesso impianto condominiale del riscaldamento.

## 5. Proprietà del bene

### 5.1. Proprietà attuale del bene

Attuale proprietario dell'immobile oggetto di stima è il signor:

proprietario per il 100% dell'immobile  
(allegati 03\_visura storico catastale - 06\_certificato ipotecario)

il bene è pervenuto all'attuale proprietario attraverso:

Compravendita a rogito Notaio  
di repertorio 54362/20014 registrato a Genova ed ivi trascritto il 05/03/2008 al  
Registro Generale

in regime di separazione dei beni, per la quota del 100% l'immobile distinto con il  
numero 12 di passo Armando Vezzelli 4 a Genova, situato al secondo piano  
(allegato 07\_atto di provenienza).

### 5.2. Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni

l'immobile era pervenuto:

- in data 13/04/1978 con Atto a rogito Notaio , registrato a  
Genova il 2/05/1978 e ivi trascritto il 11/05/1978 Reg. Part , il

(per la quota di 7/10) (per la quota di 3/10)  
acquistarono l'immobile in oggetto;

- in data 3/04/1981 con atto a rogito Notaio  
registrato a Genova il e ivi trascritto il  
a venduto la quota di comproprietà pari ad  
2/10 alla signora

in data 27/10/1983 con atto a rogito Notaio  
registrato a Genova il ed ivi trascritto il 26/11/1983 re.  
ha venduto la quota di comproprietà  
pari ad 5/10 alla signora

## **6. Stato di possesso del bene**

Il bene risulta di proprietà  
per il 100% del signor

### **6.1 Soggetti con residenza nell'immobile**

Dalla ricerca svolta presso l'Anagrafe del Comune di Genova in data 07/09/2018,  
è emerso che nell'immobile sono risultati nel complesso n° 2 soggetti che qui  
hanno la residenza (allegato 08\_certificato di residenza stato di famiglia):

### **6.2. Contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento**

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'immobile poiché sono  
residenti i

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

### **7.1. Oneri condominiali**

Dalle informazioni e documenti fornite dall'Avvocato Daniela Persico per conto dell'Amministrazione del Condominio di passo Armando Vezzelli 4, Amministrazioni s.a.s. di Wanda Ferro & C. si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa **2.500,00 euro**;
- le spese condominiali non pagate degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia che saranno a carico dell'acquirente ammontano a 4.245,08 euro per le spese ordinarie e a 944,25 euro per la centrale termica, per un totale di **5.189,33 euro**. (allegato 09\_oneri condominiali)
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;

### **7.2. Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico**

L'edificio di passo Vezzelli 4 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

### **7.3. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli**

Nessuna

### **7.4. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale**

Nessuno

### **7.5. Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno

### **7.6. Altre limitazioni d'uso**

Nessuno

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

Dall'esame dei documenti risulta quanto segue:

### 8.1. Iscrizioni ipotecarie

- Nota di iscrizione del [redacted] (Registro particolare n°1600) nascente da Atto notarile pubblico del [redacted] di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo Capitale [redacted] tasso interesse annuo [redacted] della durata di 30 anni, a favore di [redacted]

- Nota di iscrizione del 9/11/2010 (Registro generale [redacted] Registro particolare [redacted], nascente da Atto notarile pubblico del [redacted] repertorio [redacted] derivante da Concessione a [redacted] interesse annuo [redacted]

### 8.2. I pignoramenti e le altre trascrizioni pregiudizievoli

- Pignoramento trascritto il 06 giugno 2018 al Registro generale n.19107 e al Registro particolare n.14445 a favore del CONDOMINIO DI PASSO A.VEZZELLI n..4, codice fiscale 94014760105, contro il signor [redacted] codice fiscale [redacted] nascente da [redacted] debito pari ad euro [redacted] s. [redacted] oltre interessi legali, nonché spese legali ed accessori di legge. (allegato 06\_certificato ipotecario)

## 9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene

### 9.1 Regolarità edilizia

La ricerca condotta presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito di visionare il progetto di opere interne di demolizione e costruzione, rifacimento degli impianti idrico ed elettrico dell'appartamento, n.1555 presentato il 13/03/2008 (D.I.A., Dichiarazione di Inizio Attività ai sensi art.4 L.R. 29/02) dell'appartamento in oggetto.

L'immobile, allo stato attuale, presenta alcune difformità rispetto alla planimetria di progetto:

- il ripostiglio ricavato con una tramezza che suddivide l'ingresso;
- lo spostamento della porta della camera lungo la stessa parete;
- la riduzione della lunghezza del corridoio a vantaggio dell'ampliamento della cabina armadio

(allegato 10\_progetto edilizio)

#### 9.1.1. Regolarizzazione della difformità

Constatato che le opere interne sono state realizzate nel 2008, la difformità rispetto alla planimetria del progetto, potrà essere regolarizzata, attraverso quanto deliberato dal Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. 380/2001, aggiornato al L.96/2017, vigente dal 23/06/2017, Decreto SCIA 2, art. 6 bis comma 5 "La mancata comunicazione asseverata comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro":

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro
- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro

il costo totale della sanatoria è previsto di **1.755,00 euro**

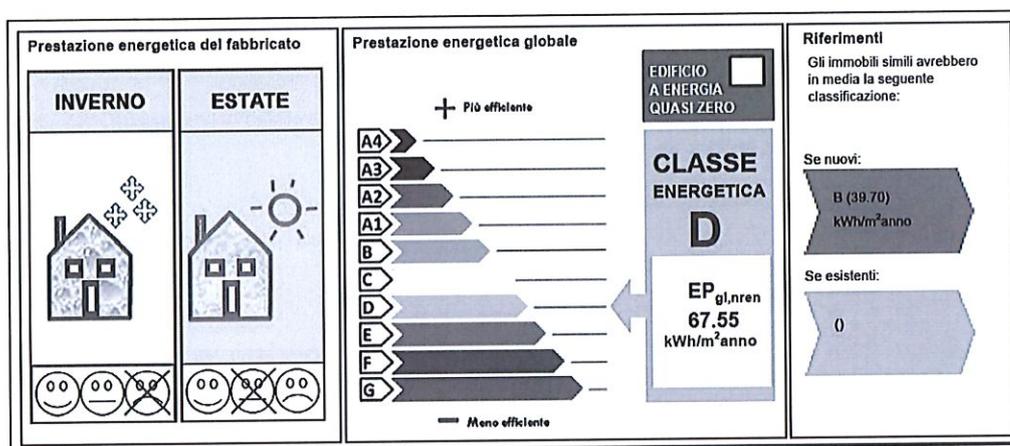
## 9.2 Indagine urbanistica



L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39

## 10. Attestato di Prestazione Energetica

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 11\_APE\_34694\_2018\_7562\_signed - allegato 12\_ricevuta APE\_2018\_34694).



L'attestato, con il codice identificativo n. 07201834694, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe D ed ha un EP<sub>gl,nren</sub> (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 67,55 kWh/mq<sup>2</sup>/anno. Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della struttura muraria perimetrale dell'immobile, con insuflaggio di materiale isolante dell'intercapedine può essere raggiunta la classe C con un EP<sub>gl,nren</sub> di 57,07 kWh/mq<sup>2</sup> anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di diciannove anni.

## **11. Divisibilità del bene**

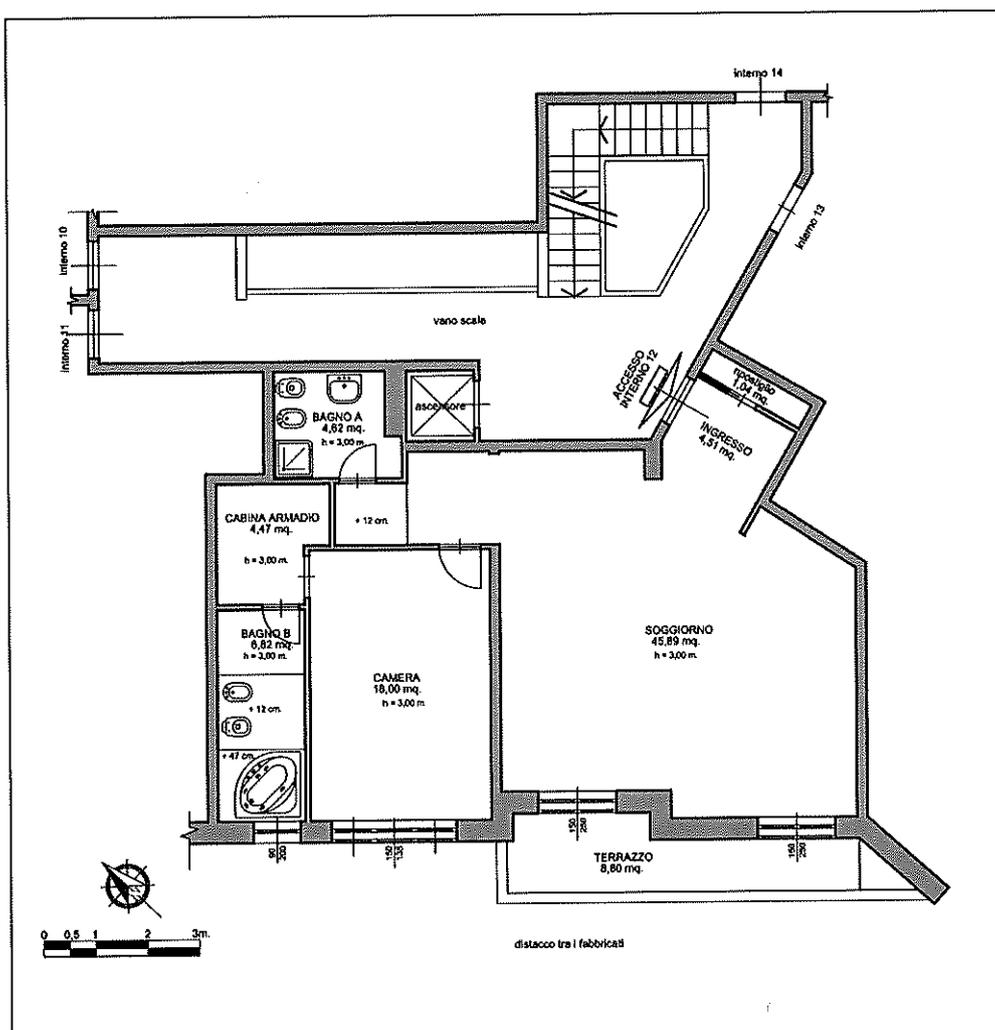
Come già specificato al punto 3.4, la suddivisione in lotti autonomi richiesta dal quesito non è utile, per la natura, dimensioni, caratteristiche distributive e modalità di accesso dell'immobile, che è costituito da un unico appartamento in fabbricato condominiale.

## 12. Determinazione del valore di mercato

### 12.1. La superficie commerciale

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, ed alla superficie delle aree calpestabili scoperte (terrazzo) computata al 25%.

#### 12.1.1. La superficie commerciale dell'immobile



Destinazione d'uso	Superficie
INGRESSO	4,51 mq.
RIPOSTIGLIO	1,04 mq.
SOGGIORNO con ANGOLO COTTURA	45,89 mq.
BAGNO A	4,62 mq.
CAMERA	18,00 mq.
CABINA ARMADIO	4,47 mq.
BAGNO B	6,82 mq.
<b>Totale superficie netta calpestabile coperta</b>	<b>85,35 mq.</b>

	superficie	percentuale	superficie ponderata
superficie netta calpestabile coperta	85,35 mq.	100%	85,35 mq.
muri interni	2,66 mq.	100%	2,66 mq.
muri perimetrali	5,54 mq.	100%	5,54 mq.
muri in comune	6,58 mq.	50%	3,29 mq.
Superficie calpestabile scoperta (terrazzo)	8,80 mq.	25%	2,20 mq.
Totale superficie commerciale			99,04 mq.
<b>Totale superficie commerciale (arrotondata)</b>			<b>99,00 mq.</b>

La superficie commerciale dell'immobile è di **99,00 mq.**

## **12.2. Metodo per la determinazione del valore di mercato**

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

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a **99 metri quadrati**.

### **12.2.1. Fonti di informazione**

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

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2017.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/2, cioè come "abitazione di tipo civile" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni civili della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Periferica/BORGORATTI TU.M (Via Borgoratti – Via Cadighiara – Via Posalunga – Via Sapeto – via Tanini), con codice di zona D16, Microzona catastale n.80:

Abitazioni civili con valori da un minimo di **1.700 €/mq.** ad un massimo di **2.500 €/mq.** (allegato 13\_valori OMI).

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri tre borsini immobiliari nazionali, il "Borsino Immobiliare Genova e Provincia" FIMAA (Federazione

Italiana Mediatori Agenti di Affari) che riporta le quotazioni 2014–2015, il “Borsino immobiliare.it” con quotazioni aggiornate a settembre 2018, e quelli del “Mercato Immobiliare” aggiornato a settembre 2018, i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al II° semestre 2017)	Zona Periferica/BORGORATTI TU.M (Via Borgoratti – Via Cadighiara – Via Posalunga – Via Sapeto – via Tanini), con codice di zona D16, Microzona catastale n.80: Abitazioni civili con valori da un minimo di <b>1.700 €/mq.</b> ad un massimo di <b>2.500 €/mq.</b>	<b>2.200 €/mq.</b>
“Borsino Immobiliare Genova e Provincia” FIMAA (Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari) (quotazioni 2014 – 2015)	Borgoratti ristrutturato: min. <b>1.130 €/mq.</b> – max <b>1.400 €/mq.</b> San Martino ristrutturato: min. <b>2.100 €/mq.</b> – max <b>2.600€/mq.</b>	<b>2.200 €/mq.</b>
Borsino immobiliare.it (quotazioni settembre 2018)	Zona Borgoratti Tu.m (Via Borgoratti – Via Cadighiara – Via Posalunga – Via Sapeto – via Tanini), abitazioni civili – fascia media <b>1.692 €/mq.</b> <b>1°fascia 2.011 €/mq.</b> (ubicazione di maggior pregio) <b>2°fascia 1.374 €/mq.</b>	<b>2.000 €/mq.</b>
<a href="https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html">https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html</a> (quotazioni settembre 2018)	Quotazione media di San Martino <b>1650 €/mq.</b>	<b>1.650 €/mq.</b>

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di **1.800 €.**

### 12.2.2. Coefficienti di differenziazione

Il valore ottenuto di **1.800 €/mq.**, riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	Localizzazione esterna rispetto al centro città, lungo via di scorrimento, buona qualità urbana	1
parcheggio	0,95 – 1,05	Nelle zone limitrofe dell'edificio di difficile reperibilità, disponibilità di parcheggi privati a pagamento.	0,95
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	Edificato negli anni '70, ottimo stato di conservazione	1,1
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	Buono, ristrutturato con ottime finiture	1,05
luminosità	0,9 – 1,05	luminoso	1,05
esposizione e vista	0,9 – 1,05	Esposto prevalentemente a sud ovest con vista sull'abitato circostante e corso Europa.	1
riscaldamento	1 – 1,05	condominiale	1
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	D	1
piano	0,7 – 1	Secondo piano con ascensore	1,00
stato locativo	0,8 – 1,00	Libero con residenza del proprietario e del padre	1
		<b>Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)</b>	<b>1,15</b>

Media delle quotazioni x coefficiente di differenziazione

**1.800 €/mq. x 1,13 = 2.070 €/mq.**

### **12.3. Valutazione del prezzo a base d'asta**

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di **99 mq.**, risulta essere:

$$2.070 \text{ €/mq.} \times 99 \text{ mq.} = 204.930 \text{ €}$$

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

$$204.930 \text{ €} \times 0,90 = 184.437 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di **5.189,33 euro**, che saranno a carico dell'acquirente

$$184.437 \text{ €} - 5.189,33 \text{ €} = 179.247,67 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità che saranno a carico dell'acquirente

Catastali: 500,00  
edilizie: 1.755,00 euro

$$179.247,67 \text{ €} - 2.255,00 \text{ €} = 176.992,67 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a **176.000,00 €**

**LOTTO UNICO**

***Appartamento in Genova, passo Vezzelli n.4,  
posto al piano secondo, distinto con l'interno 12,  
della consistenza di 4,5 vani catastali, composto da  
un ingresso, un ampio soggiorno con angolo cottura, una camera,  
una cabina armadio, due bagni, un ripostiglio e un terrazzo,  
avente superficie commerciale complessiva di 99 mq.***

**Valore base d'asta: 176.000 €  
(euro centosettantaseimila)**

### **13. Descrizioni delle operazioni svolte dall'Esperto**

#### **13.1 Operazioni peritali**

- 28/07/2018 – Nomina dell'Esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Bonino, contestuale a Decreto di Fissazione di prima udienza, al 13/11/2018 alle ore 10,00, comunicata a mezzo PEC dalla Cancelleria;
- 07/09/2018 – Giuramento in Cancelleria;
- 06/09/2018 – Comunicazione inizio operazioni peritali all'esecutato mediante lettera raccomandata A/R, al Creditore Procedente attraverso l'avvocato che lo rappresenta via PEC;
- 18/09/2018 – accesso con sopralluogo nell'immobile, rilievo e riprese fotografiche;
- Restituzione grafica rilievo e calcolo superfici;
- Predisposizione documentazione fotografica ed allegati;
- Redazione di Attestato di Certificazione Energetica;
- Redazione di stima dell'immobile;
- Predisposizione per trasmissione elaborati alla Cancelleria via PTC;
- Trasmissione copia relazione di stima con posta ordinaria ai creditori e ai debitori in adempimento dei disposti di cui all'art.173 bis L.80/2005.

#### **13.2 Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici**

- Ricerca per reperimento dati del progetto delle opere interne eseguite nell'immobile presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova;
- Ricerca dello stato di famiglia relativi agli occupanti dell'immobile pignorato presso l'Anagrafe del Comune di Genova;
- Ricerca per verifica sussistenza vincoli paesaggistici ed architettonici;
- Ricerca per inquadramento urbanistico (PUC) dell'immobile;
- Ricerche di mercato per stima immobile presso Agenzia delle Entrate, Osservatori Immobiliari ed agenzie;

#### 14. Elenco degli allegati

- Allegato 01\_Comunicazione inizio delle operazioni peritali
- Allegato 02\_Restituzione grafica del rilievo
- Allegato 03\_Visura storico catastale
- Allegato 04\_Planimetria catastale
- Allegato 05\_Documentazione fotografica
- Allegato 06\_Certificato ipotecario
- Allegato 07\_Atto di provenienza
- Allegato 08\_Certificato di residenza e stato di famiglia
- Allegato 09\_Oneri condominiali
- Allegato 10\_Progetto edilizio
- Allegato 11\_APE\_34694\_2018\_7562
- Allegato 12\_Ricevuta di trasmissione APE\_2018\_34694
- Allegato 13\_ValoriOMI
- Allegato 14\_Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173 bis della L.80/2005

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

Genova, 5 ottobre 2018



Arch. Anna Sessarego

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