

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. DOTT.SSA PAOLA ZAMPIERI**  
**R.G.E. N. 396/2017**

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. – creditore procedente    Avv. Lucio Ghia - Avv. Stefano Bazzani

**CONTRO**

- debitore esecutato -

-- debitore esecutato

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE SITO**  
**IN GENOVA, VIA BIAGINI 2 INT. 9**

**C.T.U.**

Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella  
Via San Lorenzo, 19/3 scala sinistra  
16123 Genova  
T    +39 010 2091096  
F    +39 010 2091096  
M    +39 320 4926010  
PE   federico.tortorella@gmail.com  
PEC   federicomaria.tortorella@ingpec.eu

Genova, 12.07.2018

  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
F. TORTORELLA  
N° 8591 A  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI GENOVA

DATA	REDATTO	RICHIEDENTE	REVISIONE
12.07.2018	Dott. Ing. F. Tortorella	Tribunale di Genova – Ufficio esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Paola Zampieri	A - Emissione



## **INDICE**

<b>INDICE</b> .....	<b>2</b>
<b>ELENCO DEGLI ALLEGATI</b> .....	<b>2</b>
<b>PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO</b> .....	<b>3</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	<b>4</b>
<b>a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato</b> .....	<b>4</b>
<b>b) Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità</b> .....	<b>6</b>
1. Identificazione del bene .....	6
2. Sommaria descrizione del bene .....	6
3. Proprietà del bene.....	7
4. Stato di possesso del bene .....	7
5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente .....	8
6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente .....	8
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .....	8
8. Attestato di Prestazione Energetica .....	9
<b>d) Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa</b> .....	<b>9</b>

## **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

<b>All.to A</b>	Riscontro raccomandate inviate
<b>All.to B</b>	Verbale di sopralluogo del 26.03.2018
<b>All.to C</b>	Visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa
<b>All.to D</b>	Planimetria e documentazione fotografica
<b>All.to E</b>	Certificato di destinazione urbanistica
<b>All.to F</b>	APE 6957_2018



## **PREMESSA ED ESTREMI DELL'INCARICO**

Il G.E. Dott.ssa Paola Zampieri, ha nominato C.T.U. nel procedimento sopra citato, il sottoscritto Dott. Ing. Federico-Maria Tortorella, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova con il numero 8591A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, ponendo i seguenti quesiti:

- 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; 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;**
- b) 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 procedente, 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 vent'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 alla 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 propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) 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 la 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'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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 delegato abilitato, l'attestato 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.



## RISPOSTE AI QUESITI

In seguito alla nomina del G.E. Dott.ssa Paola Zampieri, effettuata in data 23 Dicembre 2017, il sottoscritto ha:

- ottemperato in data 25 Gennaio 2018 al giuramento di rito ed acquisito le necessarie documentazioni di causa;
- espletato le necessarie indagini informative presso i competenti uffici pubblici (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Ufficio Cartografico, Ufficio dell'Edilizia Privata, Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Genova);
- compiuto in data 26/03/2018 l'accesso sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Genova in via Biagini 2, int. 9 piano quinto.

In merito ai questi posti dal G.E. Dott.ssa Paola Zampieri risulta:

### a) Completezza della documentazione e determinazione del valore di mercato

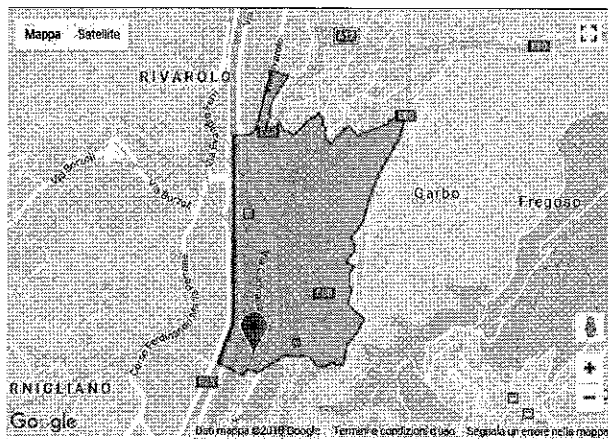
Dall'analisi della documentazione in atti, la relazione notarile a firma del Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Castel Volturno (CE), ottempera alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. Il sottoscritto ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno (*All.to A – Riscontro raccomandate inviate*), la data del sopralluogo all'immobile oggetto di stima e, in data 26/03/2018, si è recato presso l'unità immobiliare ubicata in via Biagini civ.2 int. 9, in Genova espletando le operazioni tecniche peritali (*All.to B – Verbale di sopralluogo del 26.03.2018*). Pertanto è ora in grado di redigerne la stima.

#### **Criteria di stima e determinazione del valore di mercato**

L'aspetto economico maggiormente rispondente alle finalità della presente stima è da individuare nel più probabile valore di mercato. La ricerca di tale valore sarà effettuata attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi. Per la formulazione del giudizio di previsione del più probabile valore di mercato ho eseguito diverse ricerche ed indagini di mercato, di cui si riporta una sintesi.

#### **✓ Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate**

Costituisce la base di riferimento per l'ufficio negli accertamenti dei valori immobiliari. Con riferimento ad immobili aventi destinazione residenziale, i valori riportati di seguito in Tabella 1 sono aggiornati all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2017 – 2° Semestre).



Comune di Genova / Zona Rivarolo Tu.m. (V. Jori- V. Vezzani – V. Canepari)

Tabella 1: Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	1.150	1.700	L	5,8	8,5	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>NORMALE</b>	<b>810</b>	<b>1.150</b>	L	<b>4,0</b>	<b>5,9</b>	L
Box	NORMALE	1.350	2.000	L	5,8	8,6	L
Posto auto scoperto	NORMALE	1.250	1.850	L	6,5	8,1	L
Posto auto coperto	NORMALE	1.350	2.000	L	6,1	8,9	L



✓ Sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia.

In Tabella 2 è riportata l'attuale quotazione media (per mq di superficie commerciale) relative al Comune di Genova – zona: Rivarolo Tu.m. (V. Jori- V. Vezzani – V. Canepari).

Tabella 2: Quotazioni borsino immobiliare (Giugno 2018)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	BUONO	1.072	1.541	L	4,0	6,0	L
<b>Abitazioni di tipo economico</b>	<b>BUONO</b>	<b>737</b>	<b>1.072</b>	<b>L</b>	<b>3,4</b>	<b>5,4</b>	<b>L</b>
Box	BUONO	1.206	1.608	L	5,4	6,7	L
Posto auto scoperto	BUONO	1.005	1.441	L	4,7	6,7	L
Posto auto coperto	BUONO	1.106	1.541	L	5,4	7,4	L

✓ *Inserzioni pubblicitarie*

Relative ai prezzi offerti per immobili tipologicamente simili siti nelle vicinanze possono fornire indicazioni, seppure di massima, sui principali fattori che influenzano mediamente i prezzi richiesti nella zona. Ovviamente, occorre tenere presente che tali prezzi difficilmente sono confermati in sede di contrattazione, per cui normalmente risultano superiori agli effettivi prezzi di compravendita.

- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (pubblicato il 01/12/2017): appartamento in via Certosa 1A, ultimo piano (quinto) in palazzina degli anni '60, 5,5 vani alla genovese, composti da ingresso/sala ampio, due camere, cucina vivibile, bagno, dispensa, senza ascensore, termoautonomo, in condizioni buone/abitabile, avente superficie catastale di 65 mq, offerto a € 59.000,00;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (pubblicato il 17/05/2018): appartamento in via Certosa, ultimo piano (quinto) in buon palazzo d'epoca (senza ascensore), 6 vani con ottima esposizione composto da soggiorno d'entrata finestrato, due grandi camere, cucina abitabile, bagno, pavimento in graniglia, porte e finestre in legno, termoautonomo, da ristrutturare, avente superficie catastale di 75 mq, offerto a € 32.000,00;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (pubblicato il 07/05/2018): appartamento in via Garello, ultimo piano (quarto) in palazzo degli anni '50 di tipo popolare (senza ascensore), composto da ingresso alla genovese, cucina abitabile, due camere da letto e bagno, doppia esposizione Est/Ovest, pavimento in gres, infissi in PVC vetro-camera, termoautonomo, in buono stato/abitabile, avente superficie catastale di 65 mq, offerto a € 39.000,00;
- [www.idealista.it](http://www.idealista.it): (aggiornato il 03/08/2018) appartamento in via Bezzi, sito in stabile del 1940 al terzo piano (senza ascensore), composto da ampio ingresso/sala, tre camere da letto, angolo cottura e bagno, porta blindata e serramenti in doppio vetro, parti comuni nuove, da ristrutturare, avente superficie commerciale di 80 mq, offerto a € 48.000,00;

Il valore di mercato dei beni da stimare viene ricercato attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativa, con riferimento alla **superficie commerciale totale di 89 mq** (vedi punto b.2 - Tabella 3). Avendo come riferimento i valori OMI minimo e massimo riportati in Tabella 1, al fine di portare in conto l'attuale andamento del mercato della zona, si ritiene opportuno considerare un **valore base pari a 700 €/mq** (-13,6% rispetto valore minimo OMI). Il più probabile valore di mercato dell'immobile, in condizioni normali di stato d'uso e manutenzione, libero da qualunque gravame, risulta dunque pari a:

**VMO = 700 €/mq x 89 mq = € 62.300,00 (diconsi Euro sessantaduemilatrecento/00).**

Per portare in conto lo stato reale complessivo dell'immobile si ritiene opportuno effettuare le seguenti detrazioni:

Stato d'uso, di manutenzione (vedi punto b.2):	<b>-3,21% VMO</b> (Circa Euro duemila/00)
Presenza di vincoli (vedi punto b.5):	<b>-1,16% VMO;</b> (Circa Euro settecentoventi/00)
Spese accertamento di conformità in sanatoria (vedi punto b.7):	<b>-3,21% VMO;</b> (Circa Euro duemila/00)
<b>TOTALE DETRAZIONI:</b>	<b>-7,58% VMO.</b>

In definitiva il più probabile valore di mercato, riferito alla piena proprietà del bene pignorato nello stato attuale come descritto nei paragrafi successivi, risulta in cifra tonda pari a:

**VPP = (100-7,58) x VMO/100 = € 57.600,00 (diconsi Euro cinquantasettemilaseicento/00).**



## **b) Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità**

### **1. Identificazione del bene**

L'immobile, ad uso abitativo, è ubicato in uno stabile sito nel Comune di Genova, via Biagini 2, interno 9, piano quinto. Confina: a nord, muri esterni (lato via Sebastiano Biagini); ad est muri interni verso altro appartamento e vano scale; a sud, muri esterni su corte interna; ad ovest muri interni su altri appartamenti. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati, sezione RIV, foglio 35, particella 1043, sub. 13, zona cens. 4, cat. A/4, classe 4, vani 6,5, rendita 402,84€ (*All.to C – Visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa*).

### **2. Sommaria descrizione del bene**

L'immobile è situato in Genova, zona Campasso-Certosa, nelle vicinanze della stazione della metropolitana di Brin.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in stima, non di particolare pregio, si presenta in discrete condizioni, sia per le finiture sia per il grado di manutenzione e conservazione; è costituito da 6 piani fuori terra e comprende n. 10 alloggi.

- Le facciate, semplicemente intonacate, sono in discrete condizioni sia sul prospetto nord, che sul prospetto sud.
- Il portone d'ingresso dell'edificio è costituito da un serramento in alluminio e vetro, contornato da una cornice in travertino.
- Le scale condominiali presentano alzate in muratura e pedate in marmo con balaustra e corrimano in ferro.
- Le parti comuni hanno pavimenti in mattonelle di graniglia ed i muri sono intonacati e tinteggiati, senza zoccolatura.
- I portoncini d'ingresso agli alloggi sono in legno, con stipiti ed architravi in marmo.
- Non è presente l'ascensore.
- Gli impianti elettrici vanno adeguati.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato al quinto piano, sesto piano fuori terra, ed è composto da 6 vani: entrata (circa 4,00x3,50), cucina (circa 3,80x3,10), camera 1 (circa 3,00x3,00), camera 2 (circa 4,00x3,10), camera 3 (circa 3,80x3,40) e bagno (circa 2,40x2,40), oltre a disimpegno (circa 1,30x1,30), ripostiglio (circa 1,30x1,00) e corridoio (circa 3,00x0,90), per un totale di circa 76,00 m<sup>2</sup> netti. Altezza media circa 2,70 m.

Al fine della valutazione si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa utilizzando le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio; il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

In particolare, la superficie commerciale è pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; Determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime sono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); determinata misurando la superficie fino al contorno esterno.
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Per il calcolo della superficie omogeneizzata, relativamente a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a m<sup>2</sup> 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente m<sup>2</sup> 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a m<sup>2</sup> 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente m<sup>2</sup> 25.



Nella Tabella 3 viene riportato lo sviluppo delle superfici dei singoli locali e pertinenze ed il calcolo della superficie commerciale di cui è composto l'immobile, così come descritti ai punti precedenti. La disposizione dei locali è riportata nell'Allegato D. Si determina pertanto una superficie commerciale complessiva pari a **89 mq**, che costituirà base per la presente stima.

Tabella 3: Calcolo superficie commerciale immobile sito in Via Sebastiano Biagini 2, int. 9 - Genova

Locali	Sup. netta (mq)	Tot. Sup. netta (mq)	Tot. Sup. lorda (mq)	Misura di computo	Sup. commerciale (mq)
Entrata- Sala	14,95	<b>76,45</b>	<b>89,10</b>	100%	<b>89</b>
Corridoio	2,95				
Camera 1	9,74				
Camera 2	13,38				
Camera 3	13,40				
Cucina	12,45				
Bagno	6,42				
Disimpegno	1,81				
Ripostiglio	1,35				

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione, ha una discreta esposizione; la luminosità è buona:

- Le porte interne sono in legno tamburato color legno;
- I pavimenti sono disomogenei: sono presenti diverse tipologie di mattonelle in ceramica.
- I muri ed i soffitti sono intonacati e pitturati di bianco, fatta eccezione per cucina e bagno che presentano piastrelle in ceramica.
- I serramenti sono in alluminio, con vetro singolo ed oscurabili con persiane alla genovese in alluminio.
- I davanzali sono in marmo.
- Sono presenti i seguenti impianti (di cui però non è stato possibile reperire la certificazione).
  - Impianto elettrico.
  - Impianto telefonico.
  - Impianto di riscaldamento autonomo.
  - Impianto citofonico.
  - Impianto tv.

Nel complesso le finiture risultano economiche e necessitano di manutenzione (All.to D – Planimetria e documentazione fotografica).

### 3. Proprietà del bene

Al C.E.U. l'unità immobiliare risulta intestata agli esecutati, Sig.

\_\_\_\_\_, ciascuno per ½ (in comunione di beni), a seguito d'atto compravendita del 06/06/2002, in atti dal 12/06/2002, n.ri repertorio 21065/14876, rogante Angelo Noli, notaio in Genova, per potere di

Dall'esame della relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Castel Volturno (CE) presente in atti, risulta che:

- Ai sopracitati \_\_\_\_\_ l'immobile era pervenuto da \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ in virtù di scrittura privata autenticata dal notaio Ottavio Ferrando del 01/08/1994, rep. 105919, trascritta presso la Conservatoria di Genova in data 23/08/1994 ai nn. 19097/14835.

### 4. Stato di possesso del bene

Allo stato attuale l'immobile è abitato dai coniugi Sig.

(entrambi esecutati), ivi residenti come risulta dal registro della popolazione residente del Comune di Genova.



## 5. Formalità gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

Lo stabile sorge in ambito AR-UR del P.U.C. di Genova (ambito di riqualificazione urbanistica – residenziale), con principali funzioni ammesse legate ai servizi d'uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazione di esercizi singoli, medie strutture di vendita. La carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici classifica i terreni di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova (Sez. D, foglio 35, mappale 1043) come "Acquifero significativi" (*All.to E – Certificato di destinazione urbanistica*).

A seguito dei colloqui intercorsi con l'amministratore del caseggiato, Sig. Domenico Bognanni (Via La Spezia 11, Genova; E-mail: domenico.bognanni@libero.it), i millesimi di proprietà risultano 83,34. Per quanto concerne le spese condominiali, allo stato attuale le uniche informazioni disponibili si riferiscono ad una situazione debitoria dei proprietari (esecutati) pari a 720 €, coincidente con le ultime due rate delle spese ordinarie di amministrazione. Si ritiene pertanto che il futuro acquirente dell'immobile debba farsi carico del pagamento del debito residuo pari a **720,00 € (diconsi Euro settecentoventi/00)** e il suddetto debito residuo è stato considerato nella presente stima come detrazione al "più probabile valore di mercato".

## 6. Formalità gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente

Dall'esame della relazione notarile a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Castel Volturno (CE), presente in atti, risulta che nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE N.21066/4638 del 12/06/2002  
ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo  
atto Notaio Angelo Noli del 06/06/2002 rep. 50646  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, cod.fisc.: 00651990582  
Contro:  
Contro:  
Mutuo q.cap. di euro 77.000,00, ipoteca di euro 154.000,00  
gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.  
quota di proprietà ½;  
quota di proprietà ½;
- TRASCRIZIONE N.16596/11403 del 25/05/2017  
verbale di pignoramento  
atto Tribunale di Genova del 11/05/2017  
Contr:  
Contro:  
A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, cod.fisc.: 00651990582,  
gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva  
quota di proprietà ½;  
quota di proprietà ½;

## 7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

Svolte le debite ricerche presso:

- Ufficio Visure Settore Edilizia Privata del Comune di Genova
- Ufficio del Territorio – Catasto dei Fabbricati
- Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova

Dal sopralluogo emerge una sostanziale conformità dello stato di fatto dei luoghi alla planimetria catastale attualmente in atti (*N.B.: non è stato possibile reperire alcun elaborato progettuale presso l'ufficio tecnico del Comune di Genova, incluso certificato d'agibilità/abitabilità. Pertanto ai fini della regolarità edilizia e urbanistica si è fatto riferimento alla planimetria catastale*), a meno di una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza del bagno, dove per il tramite di tramezzi il volume originario è stato diviso ricavando un ripostiglio ed un piccolo disimpegno/antibagno. (*All.to D – Planimetria e documentazione fotografica*).

In definitiva, la suddetta difformità riscontrata è sanabile ai sensi dell'art. 22 L.R. N. 16/2008 e s.m.i. (*"Comunicazione per opere interne eseguite prima del 01/01/2005"*). A tal riguardo il proprietario potrà inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di **172,15 €**, corredata dalla seguente documentazione:

- ✓ relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- ✓ elaborati grafici esplicativi;
- ✓ autocertificazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- ✓ ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto pagamento del versamento di 172,15 €.

Il costo stimato dal CTU per tali adempimenti, incluso l'onorario e i costi necessari allo svolgimento dell'incarico da parte del tecnico abilitato, viene espresso come abbattimento del valore della piena proprietà in condizioni ordinarie, nella misura di **circa Euro duemila/00**





### 8. Attestato di Prestazione Energetica

In data 15/06/2018 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 6957, a firma Dott. Ing. Federico Maria Tortorella. L'immobile è risultato essere in classe G (*All.to F – APE 6957\_2018*).

### **d) Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa**

L'esecuzione immobiliare in capo ai coniugi \_\_\_\_\_ ricade sull'intera proprietà dell'immobile sito in Genova, via Biagini 2, int. 9, quindi la quota oggetto di esecuzione coincide con il valore dell'intero immobile pari in cifra tonda a € 57.600,00 (*diconsi Euro cinquantasettemilaseicento/00*).

Infine si precisa che il futuro proprietario dovrà farsi carico della regolarizzazione delle spese condominiali residue pendenti, secondo quanto evidenziato al punto b.5 e della regolarizzazione edilizia urbanistica del bene (vedi punto b.7).

Restando a completa disposizione per quant'altro possa occorrere, il sottoscritto rassegna la presente relazione con ossequio.

Genova, 12.07.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
  