

R.E. 138/2018

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

Sezione VII°

**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: Ill.ma dott. ssa Ada Lucca**

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

-- --

rappresentata e difesa dall'avvocato:

*contro*

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI STIMA**

Udienza : 25 settembre 2018 ore 11.30

---

Tecnico Incaricato: arch. Lucia Di Summa

Iscritto all' Ordine degli Architetti di Genova con il N. 1558

con studio in Genova, Via Pagano Doria 9/10- 16128 Tel./Fax 010 5956865 M. 347 4668577

e-mail: [luciadisumma@tin.it](mailto:luciadisumma@tin.it) pec: [lucia.disumma@archiworldpec.it](mailto:lucia.disumma@archiworldpec.it)

LOTTO UNICO: piena proprietà consistente nell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Serra Riccò (Ge) , località San Cipriano  
Via Pietro Dellepiane civico n.26 - interno n.1 – posto al piano primo con annessa cantina .

### **Conclusioni definitive**

Si riassumono i seguenti dati e /o informazioni trattate nel dettaglio nella presente relazione di stima.

**La quota di proprietà** del bene pignorato è pari ad 1/1, quindi piena proprietà.

Nell'atto di compravendita, alla pagina prima, il signor xxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni , ancorchè separato legalmente (All.4 - Atto di compravendita). Come risulta dalla certificazione notarile in atti.

Dalla risultanza anagrafica di matrimonio reperita presso l'Anagrafe del Comune di Genova il sig. xxxxxxxxxxx risulta coniugato dal 23/02/2002 con xxxxxxxxxxxxxx a Roccapalumpa (Pa) . Non è ivi indicato il regime patrimoniale ( All. 3- Certificati anagrafici).

### **Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.**

Da verifica eseguita presso la conservatoria dell'Agenzia delle Entrate la relazione notarile depositata da parte procedente , relativa all'ultimo ventennio, risulta essere completa.

a) Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 13/07/2004 ai numeri 34498/8122 per € 140.000,00 , Notaio Piero Biglia di Genova del 07/07/2004 rep. 21216/13469 a favore della

fronte di capitale di € 70.000,00, durata 20 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

.....  
M..... za

n.d.r. si veda nota\* relativa al mappale.

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 01/04/2016 al n. 8942 del registro generale e al n. 1452 del registro particolare, di € 82.961,64, atto .....  
del 24/03/2016 rep. 2650/4816 , .....

€ 41.480,82 a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

R.....

b) verbale di pignoramento immobili trascritto il 26/02/2018 ai numeri 6524/4910, Corte di Appello di Genova - Unep di Genova del 19/01/2018 rep. 445 a favore di ..... con sede in Conegliano (TV), codice fiscale ..... a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

\*Nota: si precisa che l'indicazione della via riportata nell'atto di pignoramento è errata , poiché è errata nella visura catastale.

Viene indicata via Luigi Dellepiane , mentre l'immobile è in Via Pietro Dellepiane . Nell'atto di compravendita la via è corretta . Sempre nell'atto di compravendita è indicato il mappale 431 che fu soppresso per allineamento mappe generando l'attuale 382.

Si ribadisce che trattasi di via Pietro Dellepiane e non Luigi Dellepiane .

Nella relazione notarile è stato indicato correttamente che la particella 431 sub 7 del

fg. 12 fu soppressa originando l'attuale 382 sub.7 fg.12 .

L'atto di pignoramento fu notificato all'esecutato in data 15/01/2018.

### **Stato di possesso del bene**

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo eseguito in data 15 maggio 2018 non era abitato , e non risultano residenti all'indirizzo ( All.1A - Comunicazione Ufficio Anagrafe di Serrà Riccò) .

Si allegano anche i certificati anagrafici dell'esecutato e del suo nucleo familiare per i quali al momento risulta in corso pratica per irreperibilità ( All.3 - Certificati anagrafici). L'immobile e' pertanto da considerarsi LIBERO.

### **Determinazione conclusiva del valore dell'immobile pignorato e indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati.**

Il valore di stima dell'immobile pignorato è stato determinato sulla base di analisi comparativa, utilizzando anche le indicazioni di valore fornite dall'OMI , confrontate con i valori del Borsino Immobiliare ( si veda punto 11 della presente relazione), oltre che sulla base delle caratteristiche interne e dell'edificio in generale .

Il valore al mq. assunto è pari ad € 950,00 che per mq. 84,60 totalizzano

€ 80.370,00 a cui sono stati detratti :

- € 8.037,00 pari al 10% per assenza della garanzia per vizi e per incentivo all'acquisto all'asta
- € 3.101,92 per spese impagate di amministrazione ordinaria ( 2016 / 2017 per € 1'363.49 e 2017 / 2018 per € 1'738.47 )
- € 5.355,84 per spese di manutenzione straordinaria relative alla caldaia ( si veda il punto 5 della presente relazione)
- € 634,40 compresi oneri di legge per aggiornamento/regolarizzazione planimetria catastale
- € 1.033,00 sanzione amministrativa per opere eseguite in assenza di titolo edilizio

- € 1.903,20 ( € 1.500,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva ) per spese tecniche relative a redazione di pratica edilizia in sanatoria

- € 1.522,56 ( € 1.200,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva ) per spese tecniche relative a verifica impianto elettrico ed eventuale rilascio di dichiarazione di rispondenza impianto .

Ottenendo così € 58.700,00 = valore dell'immobile pignorato da porre a base d'asta .

### **Criticità varie ( impedienti e non impedienti la vendita)**

Nessuna criticità rilevata.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Piena proprietà** dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Serra Riccò (Ge) , località San Cipriano , facente parte del fabbricato/Condominio composto dai civici nn. 24 - 26 di Via Pietro Dellepiane e più precisamente appartamento interno n. 1 civico 26 .

Per quanto riguarda il piano, essendo l'edificio posto su strada in pendenza quindi con dislivello, l'u.i. rispetto alla strada, è ubicata in parte al piano terra rialzato ed in parte al piano primo, ed è composta da: ingresso/disimpegno , due camere , bagno, ripostiglio e soggiorno/cucina . E' annessa all'appartamento una cantina posta al piano sottostrada con accesso all'esterno dell'edificio ( All.8- Planimetria stato attuale - scala 1:100).

L'altezza dei soffitti è di m. 3 ca. in tutti gli ambienti, eccetto nell'ingresso e nel disimpegno che presentano controsoffitto ad h. 2,65.

La cantina presenta due altezze: m. 1,88 e m. 2,53 circa.

La planimetria dell'allegato 8 riporta la configurazione precisa dell'appartamento così come è stato rilevato e visionato in tutte le sue parti al momento del sopralluogo effettuato in data 15 maggio u.s. e che, unitamente alle immagini della

documentazione fotografica (All. 7), fornisce il quadro generale del bene immobile. L'edificio di cui l'immobile fa parte ricomprende anche il civico n. 24 ed è composto da un piano terra , cinque piani in elevazione ed un piano parzialmente sottostrada con boxes.

L'u.i. in esame, come già detto, fa parte del Condominio civico 24- 26, si allega il regolamento di Condominio ( All. 11).

### 1.1 - Dati tecnici:

#### **Abitazione**

superficie utile abitazione: mq. 64,45

superficie utile cantina : mq. 13,00

**superficie commerciale arrotondata: mq. 84,60**

### 1.2 - Calcolo superficie virtuale

Abitazione ( sup lorda) mq. 80,60 x 1= mq. 80,60

cantina ( sup lorda) mq. 16 x 0,25= mq. 4,00

Totale superficie virtuale abitazione= mq. 84,60

### 1.3 – Identificativi catastali

L'immobile risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Serra Riccò (Ge) in capo a (All.2- Visura storica per immobile e planimetria catastale) :

1. xx

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

Via Luigi Dellepiane n.26 - piano 1

Sez. Urbana //, Foglio 12, Particella 382, sub 7 , Zona Cens. //, Categoria A/3,

Classe 2, Consistenza Vani 4 – Superficie catastale totale 78 mq. - R.C. €

392,51.

E' presente un'annotazione relativa alla soppressione della particella fg 12 mapp. 431 sub 7 per allineamento mappe.

La particella soppressa è quella indicata nell'atto di compravendita .

#### 1.4 – Regolarità catastale

La planimetria catastale **non è conforme** allo stato attuale dei luoghi.

La difformità consistono:

- nell' errata rappresentazione grafica relativa al balcone che in realtà è la proiezione del balcone del piano superiore ;
- nell'errata indicazione dell'esposizione , il nord infatti è al contrario rispetto a quanto indicato;
- nella diversa configurazione interna . Allo stato attuale è stato demolito il muro che separava l'ingresso dal soggiorno. E' rimasto solo un muretto ed un pilastro lato disimpegno;
- nella mancata rappresentazione dei pilastri
- nella demolizione del muro di divisione tra soggiorno e cucinino;
- nella creazione di nicchia in muratura nel locale soggiorno , ricavata nello spessore del muro .

Inoltre come già detto è errata la denominazione della via , che è via Pietro Dellepiane e non Luigi Dellepiane.

#### 1.5 – Confini

L'appartamento confina :

- a nord       muri perimetrali su via Fratelli Gazzo
- a est         muri perimetrali su via Fratelli Gazzo

a sud vano scala e appartamento interno 2  
a ovest muri perimetrali su via Pietro Dellepiane

La cantina confina:

a nord muri perimetrali su area condomiale  
a est proprietà Gennaro e/o danti causa  
a sud proprietà Gennaro e/o danti causa  
a ovest terrapieno

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### Caratteristiche zona:

Comune di Serra Riccò, località San Cipriano, nelle vicinanze: quartiere di Pontedecimo (Ge).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Difficoltà di parcheggio in zona .

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Collegamenti pubblici: La via non è servita da mezzi pubblici.

Casello autostradale di Genova Bolzaneto a circa 6,1 Km.

## **3. STATO DI POSSESSO**

L'immobile pignorato è da considerarsi libero, in quanto al momento del sopralluogo eseguito in data 15 maggio 2018 non era abitato e non risultano residenti all'indirizzo ( All.1A - Comunicazione Ufficio Anagrafe di Serrà Riccò) .

Si allegano anche i certificati anagrafici dell'esecutato e del suo nucleo familiare per i quali al momento risulta in corso pratica per irreperibilità ( All.3 - Certificati



anagrafici). L'immobile e' pertanto da considerarsi LIBERO.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : //

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: nell'atto di compravendita, alla pagina prima, il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni , ancorchè separato legalmente (All.4 - Atto di compravendita). Come risulta dalla certificazione notarile in atti.

Dalla risultanza anagrafica di matrimonio reperita presso l'Anagrafe del Comune di Genova il xxxxxxxxxxxxxx risulta coniugato dal 23/02/2002 con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx . Non è ivi indicato il regime patrimoniale ( All. 3- Certificati anagrafici).

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4. Altre limitazioni: nessuna

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. Iscrizioni

Dalla relazione notarile prodotta da parte procedente risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni:

**Iscrizione** - Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 13/07/2004 ai numeri 34498/8122 per € 140.000,00 , Notaio Piero Biglia di Genova del 07/07/2004 rep. 21216/13469 a favore della

..... ! a fronte di capitale di € 70.000,00, durata 20 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

**Iscrizione-** Ipoteca di ..... a il 01/04/2016 al n. 8942 del registro generale e al n. 1452 del registro particolare, di € 82.961,64, del 24/03/2016 rep. 2650/4816 , a favore di ..... capitale di € 41.480,82 a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

**Trascrizione-** con atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia di Genova in data 7 luglio 2004 Rep. n. 21215/13468 , trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 13.07.2004 ai numeri 34497/21118, il signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, acquistava per la piena proprietà in regime di separazione dei beni , il bene immobile in oggetto (all'epoca censito al foglio 12 particella 431 sub.7) ..... titolare della piena proprietà in separazione dei beni .

4.2.2. Pignoramenti

Verbale di pignoramento immobili trascritto il 26/02/2018 ai numeri 6524/4910, Corte di Appello di Genova - Unep di Genova del 19/01/2018 rep. 445 a favore ..... carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 12 particella 431 sub 7.

Nota: si ribadisce che l'indicazione della via riportata nel pignoramento è errata poiché è errata nella visura catastale .

Viene riportata la via Luigi Dellepiane , mentre l'immobile è in Via Pietro Dellepiane . Nell'atto di compravendita la via è corretta. La particella indicata nell'atto, la 431, fu poi soppressa in data 03.06.2014 prot. GE0098798 per allineamento mappe, generando l'attuale 382.

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Il bene immobile risulta irregolare dal punto di vista urbanistico e catastale. Da ricerca eseguita presso l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Serra Riccò non risultano pratiche edilizie .

Per regolarizzare le difformità descritte al punto 1.4. sarebbe necessario provvedere alla redazione di pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 43 L.R. 16/2008 e s.m.i. con pagamento di sanzione amministrativa minima di € 1.033,00 ed € 1.903,20 oneri di legge compresi, per onorario di un tecnico abilitato alla sua presentazione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, non provvisto di dichiarazione di conformità , ciò che si può fare è eseguire una verifica dell'impianto da parte di tecnico abilitato con eventuale rilascio di una dichiarazione di rispondenza per € 1.200,00 oltre 4% cassa previdenza e 22% Iva per un totale di € 1.522,56.

4.3.2. oneri di conformità catastale: € 500,00 oltre oneri di legge per un totale di € 634,40.

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE**

5.1. Da informazioni rese dall'amministratore del condominio risulta che

l' importo annuale per la gestione ordinaria ammonta a circa € 600,00 a cui occorre aggiungere le spese di acqua e riscaldamento che vanno in base al consumo del singolo appartamento.

Risultano impagate le seguenti spese:

- amministrazione ordinaria 2016 / 2017 € 1'363.49
- amministrazione ordinaria 2017 / 2018 € 1'738.47
- amministrazione straordinaria spesa caldaia € 5'355,84

Per quanto riguarda la straordinaria la scadenza della rata era il 31/03/2017 e la delibera del lavoro era del 22 ottobre 2015.

Non vi sono problematiche segnalate così come spese straordinarie deliberate.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **6.1 Attuali proprietari**

La proprietà attuale dell'immobile oggetto di perizia è intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piena proprietà in regime di separazione dei beni, atto di compravendita a rogito Notaio Piero Biglia

di Genova del 7 luglio 2004 Rep. n. 21215/13468 , trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Genova in data 13.07.2004 ai numeri 34497/21118 per acquisto fattone da \_\_\_\_\_ , titolare della piena proprietà in separazione dei beni .

## 6.2 Precedenti proprietari

L'immobile oggetto della presente procedura era pervenuto a \_\_\_\_\_ 3  
\_\_\_\_\_ 3 per la piena proprietà, c  
\_\_\_\_\_, titolare della quota di ½ di nuda proprietà  
\_\_\_\_\_, titolare della quota di ½ di nuda proprietà,  
\_\_\_\_\_, titolare della quota di ½ di usufrutto ,  
\_\_\_\_\_) , titolare della quota di ½ per  
usufrutto, per atto di compravendita Notaio D'Acquarone Alfonso del 15.12.1993  
rep. 6731 e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Genova il 18.12.1993 al n.  
28183 del registro generale e al n.20111 del registro particolare.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA

**Il fabbricato ad uso civile abitazione** che ricomprende il civico 26 fu edificato con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Serra Riccò n. 2 del 20 gennaio 1965 e successiva variante n.57 prot. 381 del 22 aprile 1967 (All. 12).

Manca il progetto allegato, pertanto non è stato possibile prenderne visione.

L'edificio fu dichiarato abitabile con decreto del Comune di Serra Riccò prot. n.2/1966 del 2 maggio 1967 (All.6).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale .

Non sono state reperite pratiche edilizie relative alle modifiche interne apportate.

## 8. INDAGINE URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Serra Riccò l'immobile ricade in Zona B di completamento e riqualificazione urbana.

Secondo il P.T.C.P. l'immobile ricade in ambito: ID Area MOA.

E' presente vincolo idrogeologico (All. 9- Stralci cartografici).

## 9. VINCOLI

Vincolo idrogeologico .

## 10. DESCRIZIONE ANALITICA

L' appartamento in esame fa parte del Condominio via Pietro Dellepiane civici 24 e 26 .L' altezza interna utile dei locali è di circa m. 3 eccetto l'ingresso e il disimpegno che presentano controsoffitto con altezza di m. 2,65.

La composizione interna è la seguente: locale di ingresso, soggiorno/cucina separato da un muretto dal disimpegno che conduce al bagno, ad una camera e al ripostiglio. E' presente un'altra camera accessibile dall'ingresso ed è annessa all'appartamento una cantina posta al piano sottostrada e accessibile dall'esterno. La cantina presenta il soffitto in parte con altezza pari a m. h. 1,88 e in parte m. 2,53.

### **Superfici**

| Locale                              | Superficie netta | superficie lorda | Coefficiente per la determinazione della superficie commerciale | Superficie commerciale | Esposizione | Condizioni di manutenzione |
|-------------------------------------|------------------|------------------|---|------------------------|-------------|----------------------------|
| ingresso/disimpegno                 | 8,6              |                  | 1   |                        | cieco       | buono                      |
| bagno                               | 4,5              |                  | 1   |                        | ovest       | buono                      |
| cucina/soggiorno                    | 16,37            |                  | 1   |                        | nord- est   | buono                      |
| camera                              | 16,4             |                  | 1   |                        | est         | buono                      |
| camera                              | 17,2             |                  | 1   |                        | ovest       | buono                      |
| ripostiglio                         | 1,26             |                  | 1   |                        | cieco       | mediocre                   |
| <b>totale</b>                       | <b>64,33</b>     | <b>80,6</b>      | <b>1</b>  |                        |             |                            |
| cantina                             | 13               | 16               | 0,25  | 4                      |             | mediocre                   |
| superficie commerciale appartamento |                  |                  |   | 80,6                   |             |                            |
| superficie commerciale totale       |                  |                  |   | 84,6                   |             |                            |

| <b>Caratteristiche strutturali edificio:</b>                 |   |
|--|---|
| Strutture verticali:   | Cemento armato  |
| Solai:   | occultati , probabilmente laterocemento   |
| Copertura:   | tipologia: a falde inclinate<br>condizioni : discrete da quanto si vede nelle immagini satellitari  |
| Fondazioni   | occultate pertanto non descrivibili   |
| <b>Caratteristiche vano scala, facciate, infissi esterni</b> |   |
| Pavimentazione esterna antistante                            | pavimentazione antistante l'ingresso: asfalto<br>condizioni: mediocri   |
| Portone  | alluminio colore grigio<br>condizioni:buone   |
| Atrio  | pavimento di piastrelline di gres colorato bianco/blu<br>condizioni: medie<br>pareti : intonacati e tinteggiati con decori di gesso<br>condizioni:mediocri  |
| Vano scala   | pareti :lambrino tinta al plastico e tinta lavabile<br>soffitti: tinta<br>condizioni : medie<br>pavimenti: pianerottoli piastrelline di gres colorato bianco/blu<br>scale: marmo di carrara<br>condizioni: medie  |
| Facciate   | Intonaco civile tinteggiato<br>condizioni: mediocri   |
| Infissi esterni  | finestre di alluminio bianco con doppi vetri<br>condizioni:buone<br>tapparelle di pvc<br>condizioni :buone<br>cassonetti di legno epoca di costruzione<br>condizioni:mediocri<br>inferriate finestre bagno e camera ad ovest  |
| <b>Caratteristiche finiture interne</b>                      |   |
| Pareti interne e soffitti                                    | muratura: tinteggiature di vari colori<br>condizioni: discrete<br>muretto tra soggiorno e disimpegno vedi foto<br>pilastro rivestito di pietra in ingresso<br>soffitti intonacati e tinteggiati<br>condizioni:discrete<br>presenza di condensa nel locale ripostiglio |
| Infissi interni:   | porta di accesso: blindata ad un anta<br>condizioni:buone<br>porte interne : legno impiallacciato tinta noce<br>condizioni: buone   |
| Cucina   | pavimento : piastrelle di monocottura di colore tipo cotto cm 40 x 40   |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | condizioni:buone<br>pareti: fascia di piastrelle di monocottura lato con impianti<br>condizioni : buone<br>zoccolo analogo al pavimento<br>pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati<br>condizioni: buone  |
| Bagno:                          | pavimento di piastrelle effetto marmo colore verde<br>condizioni: buone<br>rivestimento piastrelle effetto marmo colore chiaro<br>condizioni:buone<br>dotazione : doccia, w.c., bidet, lavabo con mobile<br>condizioni: discrete   |
| Pavimenti:                      | Ingresso e disimpegno : piastrelle analoghe a quelle del soggiorno/cucina<br>camera ad ovest : graniglia di marmo epoca di costruzione<br>camera ad est: parquet di laminato<br>condizioni:difetti in prossimità dei cambi di materiale tra i vari ambienti per il resto discrete. |
| cantina                         | porta legno datato<br>pavimento e zoccolo di piastrelle di colore chiaro<br>pareti e soffitti intonacati e tinteggiati<br>soffitto a sue altezze<br>impianto elettrico esterno<br>condizioni:discrete  |
| <b>Caratteristiche impianti</b> |  |
| Elettrico:                      | sottotraccia , sfilabile , privo di conformità.<br>E' stato indicato il costo per eventuale rilascio dichiarazione di rispondenza dell'impianto.   |
| Fognatura:                      | presente allacciata alla rete comunale   |
| Idrico:                         | sottotraccia   |
| Termico:                        | impianto centralizzato. Caloriferi con valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, caldaia murale in cucina per produzione acqua calda sanitaria marca Sylber  |
| Gas:                            | metano allacciata alla rete comunale   |
| Citofono                        | presente   |
| Antenna Tv                      | presente   |
| Ascensore                       | <b>non presente</b>  |

## **11. VALUTAZIONE DAL PREZZO A BASE D'ASTA**

### **11.1. Criteri di Stima**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località,



affidenti 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 della posizione, dell'esposizione, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione sia interna che delle facciate dell'edificio, delle condizioni dell'immobile al momento del sopralluogo, oltre che della distribuzione interna. L'analisi dei valori di mercato in zona, tenuto conto dell'attuale crisi di mercato, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato nell'attuale condizione.

#### 11.2. Fonti di informazione

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona.
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali siti internet.
- Esame banca dati valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che, per immobili appartenenti alla categoria abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo in Serra Riccò, zona B1, che ricomprende la località San Cipriano, per il secondo semestre 2017 propone valori da un minimo €/mq 880,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00.*
- Esame banca dati Borsino Immobiliare che per immobili di tipo economico in località San Cipriano, Serra Riccò indica valori da **€/mq 771,00 ad €/mq. 1.139,00.**

(All. 10 – Quotazioni OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare)

#### 11.3. Stima del valore a base d'asta

**Lotto unico:** piena proprietà unità immobiliare di civile abitazione sita in Comune di Serra Riccò, località San Cipriano, Via Pietro Dellepiane civ. 26

interno n. 1 , posto su un unico livello che risulta rispetto alla strada in parte al piano terra rialzato e in parte al piano primo , facente parte del Condominio Via Pietro Dellepiane 24-26 dotato di cantina, della superficie commerciale di mq. 84,60.

Per la determinazione del valore di stima si è applicato il valore €/mq. 950,00 in considerazione di quanto già descritto oltre che delle condizioni del vano scala e delle facciate.

- Abitazione mq. 84,60x €/mq. 950,00= € 80.370,00
- detratto il 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta € 8.037,00
- Detratte le spese di amministrazione ordinaria ad oggi impagate relative agli ultimi due anni € 3.101,92
- Detratto importo per intervento di manutenzione straordinaria € 5.355,84
- importo relativo a verifica impianto elettrico ed eventuale rilascio dichiarazione di rispondenza € 1.522,56 oneri di legge compresi
- sanzione amministrativa sanatoria € 1.033,00
- costo tecnico per sanatoria € 1.903,20 oneri di legge compresi
- nuovo accatastamento € 634,40 oneri di legge compresi
- importo totale € 58.782,08
- totale arrotondato € 58.700,00

**Valore a base d' asta = € 58.700,00**

## **12. DIVISIONE IN LOTTI**

L'abitazione , stante la sua distribuzione interna, non si presta ad essere suddivisa in due unità immobiliari.

## **13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.**

### 13.1 – Operazioni peritali

- giuramento 10.05.2018
- sopralluogo 15.05.2018

### 13.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- accesso presso l' Agenzia del Territorio di Genova per reperimento planimetria catastale e visura storica per immobile;
- ricerca pratiche edilizie presso il Comune di Serra Riccò ;
- ricerca certificato di abitabilità ;
- ricerca presso Ufficio Anagrafe del comune di Genova per richiesta certificati storici di residenza, stato di famiglia ed estratto atto di matrimonio
- ricerca presso Ufficio Anagrafe Comune di Serra Riccò di certificati di residenza di tutti gli occupanti l'appartamento oggetto di esecuzione;
- richiesta informazioni all'amministratore del Condominio
- richiesta e ritiro atto di provenienza notaio Piero Biglia di Genova
- raccolta dati per redazione Ape
- redazione di Ape mezzo di delegato

### 13.3 - APE

Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'u.i. redatto da tecnico incaricato dalla scrivente (All. 5). Si precisa che non è stato possibile reperire il libretto di impianto , né l'iscrizione al catasto impianti tecnici.

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa

**Allegati:**

- 1 Perizia in formato Privacy ( solo digitale)
- 1A Comunicazione Ufficio Anagrafe Serra Riccò su residenti in via P.Dellepiane
- 2 Visura storica per immobile , planimetria catastale
- 3 Certificati anagrafici
- 4 Atto di compravendita
- 5 Attestato Certificazione Energetica (APE)
- 6 Decreto di Abitabilità
- 7 Documentazione fotografica
- 8 Planimetria stato attuale scala 1.100
- 9 Stralci cartografici
- 10 Quotazioni OMI, Borsino Immobiliare
- 11 Regolamento di Condominio
- 12 Licenza Edilizia e variante

**Attestazione degli adempimenti di cui all'art. 173-bis L. 80/2005**

La sottoscritta arch. Lucia Di Summa, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da BNL Spa contro xxxxxxxxxxxx , attesta di avere inviato con posta ordinaria copia della presente relazione all' esecutato, di averne inviato copia via e-mail all' avvocato di parte procedente e a So.Ve.Mo e di aver depositato copia di cortesia per l'ill.mo G.E. presso la cancelleria della VII sez. del Tribunale di Genova.

In fede di quanto sopra dichiarato.

Genova, 10 agosto 2018

L' Esperto

arch. Lucia Di Summa