

TRIBUNALE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

(R.E. 813-2016)

Giudice dell'Esecuzione dott. Roberto Bonino

Procedente

Banca Carige. s.p.a.

avv. Fabrizio Borchi

Debitrice esecutata XX XXXXXXXX XXXX XX XXXXXXXX

---

RELAZIONE DELL'ESPERTO

---

PREMESSA

Il sottoscritto, arch. Luigi Mangione, co.fi. n. MNG LGU 55B16 B429D, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n. 888 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Genova, veniva nominato Esperto del Giudice nel procedimento di cui in epigrafe in data 08.02.2017 e prestava quindi il rituale giuramento di rito in data 16.02.2017.

Compito dello scrivente è la stima di beni pignorati, consistenti nella piena proprietà dei seguenti beni, tutti ubicati nel territorio del Comune di Genova, i quali, per loro natura e consistenza, verranno considerati come lotti distinti:

- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 25 (Lotto n.ro "1");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 23 (Lotto n.ro "2");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 1 (Lotto n.ro "3");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 2 (Lotto n.ro "4");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 3 (Lotto n.ro "5");

- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 2 (Lotto n.ro "6");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 4 (Lotto n.ro "7");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 3 (Lotto n.ro "8");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 4 (Lotto n.ro "9");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 6 (Lotto n.ro "10");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 6 (Lotto n.ro "11");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 7 (Lotto n.ro "12");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 8 (Lotto n.ro "13");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 10 (Lotto n.ro "14");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 21 interno 8 (Lotto n.ro "15");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 11 (Lotto n.ro "16");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 12 (Lotto n.ro "17");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 14 (Lotto n.ro "18");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 15 (Lotto n.ro "19");
- A Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 16 (Lotto n.ro "20");

- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 17 (Lotto n.ro "21");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 3 (Lotto n.ro "22");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 4 (Lotto n.ro "23");
- A Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 19
- ità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 20, (Lotto n.ro "25");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 5 (Lotto n.ro "26");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 6 (Lotto n.ro "27");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 23 (Lotto n.ro "28");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Cechov 40 interno 22 (Lotto n.ro "29");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 10 (Lotto n.ro "30");
- A Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 12 (Lotto n.ro "31");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 13 (Lotto n.ro "32");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 14 (Lotto n.ro "33");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 21 interno 15 (Lotto n.ro "34");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 17 interno 5 (Lotto n.ro "35");

- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 17 interno 6 (Lotto n.ro "36");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 17 interno 7 (Lotto n.ro "37");
- Unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Rinaldo Enrico 17 interno 8 (Lotto n.ro "38");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita in Via Cechov 44 meglio individuata dal subalterno catastale 1907/132 (Lotto n.ro "39");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita Via Cechov 44, meglio individuata dal subalterno catastale 1907/133 (Lotto n.ro "40");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita Via Cechov 42 (Lotto n.ro "41");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita Via Rinaldo Enrico 19, meglio individuata dal subalterno catastale 135 (Lotto n.ro "42");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita Via Rinaldo Enrico 19, meglio individuata dal subalterno catastale 1907/136 (Lotto n.ro "43");
- Unità immobiliare a destinazione box per autovetture sita Via Rinaldo Enrico 15 (Lotto n.ro "44").

Reperita parte della documentazione necessaria per la stesura della relazione di stima, la data del primo sopralluogo veniva fissata per il giorno 12 aprile 2017, alle ore 14,30; per il numero di unità immobiliari da rilevare, a questa seguivano altri sopralluoghi, in numero di undici, alcuni dei quali infruttuosi per l'assenza della proprietà.

Durante uno dei sopralluoghi, la proprietà provvedeva, con l'ausilio di un fabbro, all'apertura di alcuni portoncini caposcala blindati dei quali non risultava più in possesso di chiave di accesso.

In sede di sopralluogo all'interno delle unità immobiliari sprovviste di certificazione energetica, queste in numero di quattro, accompagnava lo scrivente la geom. Marina Zanardi, iscritta all'Albo dei Certificatori della Regione

Liguria, quale ausiliaria incaricata di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica.

Per una più dettagliata relazione di quanto avvenuto in sede di sopralluogo si rimanda al verbale redatto, che si allega alla presente sub "A".

Per brevità non si procede a trascrivere integralmente il quesito posto allo scrivente, riportato sul verbale di giuramento dell'esperto, in quanto già agli atti.

Le operazioni peritali sono, inoltre, consistite in accessi presso il Comune di Genova, l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, lo studio del notaio Fusaro per il reperimento di convenzioni edilizie riguardanti i beni in oggetto.

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., ove comprensiva degli atti citati al paragrafo precedente, di cui si dirà meglio in seguito, e allegati materialmente alla presente.

La stima redatta si compone dei seguenti capitoli e paragrafi:

- A) Informazioni relative al fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima;
  - A.1) Ubicazioni e caratteristiche;
  - A.2) Informazioni relative alla realizzazione del fabbricato e convenzioni edilizie;
  - A.3) Provvedimenti autorizzativi alla realizzazione del fabbricato;
  - A.4) Certificazione di agibilità;
  - A.5) Iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio;
  - A.6) Strumenti urbanistici vigenti; vincoli e servitù che gravano sul fabbricato;
  - A.7) Regolarità edilizia del fabbricato.
- B) Caratteristiche dei singoli lotti e determinazione del valore dei beni
  - B.0) Considerazioni comuni a tutti i lotti
  - B.1 – B.44) Lotto 1) ..... Lotto 44).

---

A) INFORMAZIONI RELATIVE AL FABBRICATO NEL QUALE INSISTONO LE UNITA'  
IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

A.1) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE

Il fabbricato nel quale insistono le unità immobiliari oggetto di stima è composto da un unico corpo a gradoni, sito nel comune di Genova, Municipio V-Valpolcevera, e si compone di appartamenti, cantine e box per autovetture; all'esterno insistono ampi spazi di parcheggio all'aperto.

Lo stesso si sviluppa su tredici livelli complessivi, i quali sono stati dallo scrivente numerati da 11 a -2 (manca il livello 0); il riferimento del livello al quale insistono le singole unità immobiliari è riportato sulle planimetrie redatte conseguentemente al rilievo effettuato.

Circa l'individuazione delle varie unità nel complesso edilizio, si allega alla presente l'elaborato planimetrico catastale, nel quale queste vengono individuate dal numero di subalterno, riportato all'interno dei vari paragrafi dedicato alle singole unità immobiliari (vedi allegato "B").

Per le sue dimensioni, il fabbricato viene per la quasi totalità delle unità disimpegnato per tramite di quattro corpi scala, due con accesso da via Cechov (civici 21 e 40 gli appartamenti, civici 42 e 44 i box auto) e da via Enrico Rinaldo (civici 17 e 21 gli appartamenti, civici 15 e 19 i box auto); due unità immobiliari, con accesso posto al livello più basso del complesso immobiliare, presentano ingresso autonomo e sono contraddistinte dai civici 23 e 25 di via Cechov.

Ciò in conseguenza del fatto che, a causa del forte dislivello del terreno sul quale è adagiato il fabbricato, i piazzali carrabili di accesso ai corpo scale sono posti su vie diverse; nondimeno, questi sono collegati da un percorso a pedonale esterno, sito nell'area di pertinenza della costruzione, che li mette in comunicazione.

L'accesso alle unità immobiliari avviene come di seguito indicato:

- Via Rinaldo Enrico 21: 15 appartamenti e 10 cantine;
- Via Rinaldo Enrico 19: 4 box auto e 13 cantine;

- Via Rinaldo Enrico 15: 1 box auto;
- Via Rinaldo Enrico 17: 9 appartamenti;
- Via Cechov 25: 1 appartamento;
- Via Cechov 23: 1 appartamento;
- Via Cechov 21:10 appartamenti e 16 cantine;
- Via Cechov 44: 3 box auto e 19 cantine;
- Via Cechov 42: 1 box;
- Via Cechov 40: 24 appartamenti ed 1 cantina.

All'esterno sono stati realizzati 22 posti auto con accesso da via Cechov e 31 posti auto (oltre a 6 posti moto) con accesso da via Rinaldo Enrico.

Il lotto edilizio è individuato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova al foglio 27, particella catastale n.ro 1907 (derivata dalle particelle 970, 1440, 1445, 1446 e 1450) e 1443 (vedi allegato "C").

Completa il lotto edilizio una dotazione di spazi verdi condominiali, attualmente scarsamente o per niente soggetta a interventi manutentivi.

Lo stesso risulta edificato negli anni che vanno dal 1992 al 2010 e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata alla presente sub "C".

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è, come detto, raggiungibile con autovetture, e la dotazione di spazi per le unità immobiliari che compongono l'edificio è ampia, soddisfacendo pienamente il rapporto esistente con queste ultime; al riguardo, si noti però che la quasi totalità dei posti auto non sono stato oggetto di pignoramento e che rimarranno nella disponibilità della società esecutata.

Anche la dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe, pure se questi non sono propriamente individuati dalle apposite righe di demarcazione, risulta complessivamente soddisfacente.

La zona, nell'immediato intorno, può definirsi moderatamente abitata, in quanto l'edificio risulta isolato e non posto nelle vicinanze delle costruzioni limitrofe.

Non sono presenti nell'immediato intorno, e quindi non risultano agevolmente raggiungibili a piedi, esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità; si segnala comunque la presenza di un supermercato nella vicina via Maritano, dotato di ampi spazi di parcheggio.

La zona è servita dalla linea di trasporto urbano n.ro 270 Rivarolo (via Brin) – Bolzaneto (via Bolzaneto), che effettua fermata di interscambio con le linee principali (inclusa la metropolitana) dirette verso il centro; la cadenza delle corse è abbastanza frequente e va dai 7-12 minuti, nelle ore di punta, ai 30 minuti, nelle ore serali.

Nell'ora di punta mattinale, il servizio è intensificato con la linea 270, Certosa (via Brin) – Costa di Begato (via Linneo).

La fermata dei mezzi pubblici non è però posta nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato:

- I portoni di accesso sono in alluminio verniciato con parti vetrate;
- l'atrio di ingresso e le scale, alzate e pedate, presentano pavimentazione in marmo; sempre in marmo sono gli zoccolini battiscopa;
- i portoncini di accesso alle unità immobiliari, del tipo blindato con pannellatura in legno, non hanno cornice di finitura.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni devono definirsi scadenti; si notano, in particolare:

- all'esterno, condizioni di degrado delle tinteggiature e parzialmente degli intonaci delle facciate, nonché estesi danneggiamenti dei muretti perimetrali nelle porzioni di terrazzo condominiali;
- all'interno, per quanto parzialmente estese, condizioni di degrado degli intonaci dei corpi scale, derivanti probabilmente dal fatto che le gabbie scale parrebbe



realizzata con cartelle in cemento armato semplicemente intonacate e tinteggiate.

Fatiscente si presenta il corpo ascensore di via Cechov 21, al livello più basso, in seguito a fenomeni di allagamento e allo stato di abbandono in cui versa.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "D".

Attualmente gli ascensori non risultano funzionanti, per contenere il costo dell'amministrazione, che grava solamente sui pochi proprietari che abitano il fabbricato.

\*\*\*\*\*

#### A.2) INFORMAZIONI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO E CONVENZIONI EDILIZIE

In data 26.06.1992, con atto a rogito notaio Fusaro di Genova rep. n.ro 2975 (trascritto a Genova in data 24.07.1992, reg. part. 14540), veniva stipulata convenzione ai sensi dell'art. 35 legge 865/1971 per la concessione alla Cooperativa a proprietà indivisa SIULP s.c.r.l. delle aree costituenti il lotto 9E.1 del piano di zona di Begato, relativa alla realizzazione di un intervento residenziale fruente dei contributi di cui alla legge 492/1975, convenzione approvata con Delibera di Giunta Comunale n.ro 1807 in data 12.05.1992. (vedi allegato alla presente "D").

La Cooperativa SIULP s.c.r.l. veniva tuttavia posta in liquidazione coatta amministrativa con decreto del Ministero del Lavoro in data 21.07.1999; a tale data l'edificio residenziale risulta edificato in parte, pare limitatamente alla struttura portante, mentre della prevista opera di urbanizzazione risultava realizzata solo la parte afferente la preparazione dell'area.

La convenzione stipulata prevedeva che, in caso di scioglimento o liquidazione della cooperativa, gli immobili come realizzati fossero trasferiti all'Istituto Autonomo della Case Popolari della Provincia di Genova (oggi A.R.T.E., Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia).

L'A.R.T.E. comunicava al Commissario liquidatore di non essere in grado di acquisire l'immobile, e quest'ultimo manifestava l'intenzione di procedere alla vendita del complesso immobiliare in costruzione a mezzo licitazione privata, previa autorizzazione ministeriale, richiedendo però di precisare preventivamente gli obblighi a carico dell'eventuale acquirente.

Con Delibera di Giunta Comunale n.ro 77 del 25.01.2002 venivano individuati vincoli e modalità operative per il subentro alla Cooperativa in liquidazione.

La società XX XXXXXXXX risultava aggiudicataria della vendita senza incanto del complesso edilizio.

Con atto a rogito notaio Fusaro di Genova del 24.03.2004 rep. n.ro 27890 (trascritto a Genova in data 05.04.2004, reg. part. 8335), veniva trasferito alla Società XX XXXXXXXX, vincitrice della gara bandita, il diritto di superficie (relativo ai mappali 970, 1440, 1443, 1445, 1446, 1450 del foglio 27 Sezione IV N.C.T. del Comune di Genova) a suo tempo ceduto dal Comune di Genova alla SIULP s.c.r.l. in liquidazione coatta amministrativa, con contestuale subentro in tutti gli obblighi e condizioni di cui alla convenzione del 26.06.1992 e con il vincolo di stipulare il necessario atto aggiuntivo.

Con atto a rogito notaio Fusaro di Genova del 02.08.2004 rep. n.ro 28678 (trascritto a Genova in data 06.08.2004, reg. part. 24822, e, per parziale rettifica, in data 12.09.2007, reg. part. 22095), veniva stipulato fra il Comune di Genova e XX XXXXXXXX l'atto aggiuntivo di cui al punto precedente, il quale prevede fra l'altro (vedi allegato "E"):

- il subentro del XX XXXXXXXX in tutti gli obblighi e condizioni di cui alla convenzione a rogito notaio Fusaro di Genova del 26.06.1992, rep. n.ro 2975, ed ulteriori termini e modalità per l'esecuzione dei lavori, con prestazione di ulteriore garanzia fidejussoria pari ad Euro 273.851,27, rappresentante il valore delle opere di urbanizzazione;
- il trasferimento al XX XXXXXXXX della piena proprietà delle aree già concesse alla SIULP s.c.r.l. e dei manufatti sulle stesse insistenti;

- il pagamento al Comune di Genova del relativo corrispettivo, ammontante ad Euro 168.364,95;
- l'assunzione da parte della società dei criteri previsti dal Consiglio Regionale, in base alle delibere n.ro 232 del 21.12.1977 e del 02.08.1996 n.ro 2633 della Giunta Regionale, nonché dei criteri previsti dalla Giunta Comunale con delibera n.ro 95 del 11.02.1999; criteri tutti che sostituiscono quelli di cui alla convenzione del 26.06.1992 circa l'uso degli alloggi;
- il subingresso in tutti gli obblighi e condizioni della citata convenzione di cui al rogito notaio Fusaro rep. 2975 del 1992, per quanto non modificate con il presente atto;
- la modifica di alcune pattuizioni (articoli 6 e 7) della convenzione a rogito notaio Fusaro di Genova del 26.06.1992 (rep. n.ro 2975);
- i prezzi massimi di cessione a terzi delle singole unità immobiliari, sino alla data della prima vendita, corrispondenti ad €/mq. 1.280,81;
- la facoltà di aumentare o ridurre tale valore, in relazione all'andamento dell'indice nazionale del costo di un fabbricato residenziale pubblicato dall'ISTAT e successiva applicazione di un coefficiente di deprezzamento;
- la determinazione di un canone massimo di locazione degli alloggi e relative pertinenze, nella misura del 3,85% del prezzo di cessione calcolato come indicato al punto precedente;
- la possibilità di locare gli alloggi solo a soggetti in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente in materia di edilizia agevolata;
- l'estensione massima della validità di quanto indicato all'articolo 7) dell'atto in questione fino alla data del 25 giugno 2022;
- la revoca della cessione in proprietà per la mancata osservanza di quanto previsto nella convenzione originaria.

Con provvedimento dirigenziale n.ro 660 del 10.10.2004, il Comune di Genova volturava la concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato alla società XX XXXXXXXX

In data 29.09.2005 XX XXXXXXXX presentava richiesta di variante, integrata in data 31.10.2006, alla concessione edilizia rilasciata, la quale prevedeva l'aumento della superficie lorda abitabile da mq. 3.550 a mq. 4.553, con eccedenza di mq. 1.053, da traslarsi dal limitrofo lotto 9E.2, non più da realizzarsi.

Tale aumento comportava un incremento del corrispettivo ex lege 448/1998 già pagato, il quale ammontava ad Euro 269.683,83 e veniva integralmente corrisposto.

Pertanto, con successivo atto a rogito notaio Fusaro di Genova del 25.10.2007, rep. n.ro 34011, si stabiliva, fra l'altro, quanto segue:

- in parziale modifica della convenzione della convenzione a rogito notaio Fusaro datata 29.06.1992 (rep. 28678), come integrata con atto a rogito notaio Fusaro del 02.08.2004 (rep. 28678), la superficie lorda abitabile da realizzarsi sul lotto 9E2 del Piano di Edilizia Economico Popolare di Begato, settore 9, veniva definitivamente stabilita in mq. 4.553;
- il corrispettivo aggiuntivo ex lege 448/1998 veniva definitivamente determinato in Euro 269.683,83 (il Comune di Genova rilasciava contestualmente quietanza di pagamento);
- XX XXXXXXXX si impegnava a completare i lavori relativi alla realizzazione di un tratto di viabilità pubblica della lunghezza di circa ml. 90,00, completa di rampa di accesso alle preesistenze edilizie;
- i prezzi massimi di vendita delle unità immobiliari di cui all'articolo 7 lettera a) primo comma dell'atto a rogito notaio Fusaro di Genova avrebbero potuto essere aumentati fino ad un massimo del 25%, in virtù delle caratteristiche di ubicazione ed esposizione, senza tuttavia superare il prezzo totale di cessione degli alloggi come calcolato a termini del suddetto articolo 7 lettera a) primo comma; tali oscillazioni avrebbero dovuto risultare dal prospetto di cui alla lettera a), comma secondo;
- sarebbero restate perennemente asservite all'edificio residenziale tutte le pertinenze e parti comuni (aree esterne, locali tecnici, scale ed androni,

porticati, cantine, etc.) nonché l'intera superficie destinata a parcheggi e spazi di manovra (anche eccedenti la misura indicata all'articolo 2 della legge 122/1989).

#### A.3) PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Con provvedimento n.ro 427 del 03.11.1992, il Comune di Genova disponeva il rilascio di concessione al favore del Consorzio CO.ABI.TUR. ad eseguire i lavori di costruzione dell'edificio, nell'ambito del Settore 9 Lotto E1 del Piano di Edilizia Economico popolare di Begato, in conformità al progetto rubricato al n.ro 480/90 nelle date 07.09.1990, 16.11.1990, 23.05.1991, 07.08.1991.

Il predetto provvedimento n.ro 427/1992 veniva rinnovato on provvedimento dell'Assessore al Territorio Urbanistica Edilizia n.ro 214 del 07.04.1994.

In data 17.10.1994, con provvedimento dell'Assessore all'edilizia privata n.ro 356, la concessione edilizia veniva volturata alla Cooperativa Edilizia S.I.U.L.P. s.c.r.l.

Con provvedimento n.ro 125 del 10.04.1998, veniva rilasciata alla Cooperativa Edilizia S.I.U.L.P. s.c.r.l. concessione a mantenere o a realizzare in variante opere edilizie nonché proroga all'esecuzione delle opere alla data del 07.04.1994.

Con provvedimenti dirigenziali n.ro 269 del 13.08.1998, n.ro 221 del 07.06.1999 e n.ro 60 del 29.01.2002, venivano concesse ulteriori proroghe all'esecuzione dei lavori.

Con provvedimento dirigenziale n.ro 660 del 11.10.2004, la concessione edilizia n.ro 214/1994 veniva infine volturata alla Società Pedemonte r.l.

XX XXXXXXXXX presentava in data 29.09.2005 un progetto di variante, la cui documentazione veniva integrata in data 31.10.2006.

Nel frattempo, con provvedimenti dirigenziali nn.ri 827 e 858 in data, rispettivamente 23.12.2005 e 19.12.2006, il termine di ultimazione dei lavori veniva ancora una volta prorogato, fino alla data 31.12.2007.

Il permesso edilizio alle opere da eseguire in variante al progetto originale dell'edificio, contraddistinto dal n.ro 870, veniva infine rilasciato in data 10.12.2007 (vedi allegato "G").

Si allega inoltre alla presente relazione redatta dal progettista dell'intervento con i calcoli della superficie lorda abitabile di progetto necessari a dimostrare il rispetto della quantità ammessa (vedi allegato "H").

\*\*\*\*\*

#### A.4) CERTIFICAZIONE DI AGIBILITA'

Premesso che i lavori risultano ultimati in data 01.05.2010, la certificazione di abitabilità del caseggiato nella sua interezza veniva rilasciata dal Comune di Genova, Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio, Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, Ufficio Agibilità in data 04.11.2010, con provvedimento n.ro 266 (vedi allegato "I").

\*\*\*\*\*

#### A.5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Circa le iscrizioni e le trascrizioni di pregiudizio, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

A.5.a) convenzione ex art. 35 legge numero 865/1971 per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie sulle aree costituenti il lotto 9E.1 del piano di zona di Begato per la realizzazione di un intervento fruente dei contributi di cui alla legge 492/1975 a rogito notaio Fusaro di Genova del 26.06.1992 (repertorio n.ro 2975), trascrizione in data 24.07.1992, reg. part. 14540, opponibile all'acquirente (vedi allegato "D" alla presente);

A.5.b) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Andrea Fusaro di Genova del 24.03.2004 (repertorio n.ro 27891) a favore di Banca Carige s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 03285880104, e contro XX XXXXXXXX, come sopra individuata, per una somma complessiva di euro 4.000.000,00, delle quali euro 2.000.000,00 di

capitale (iscrizione in data 05.04.2004, reg. gen. 14328, reg. part. 3534), la quale insiste sulla proprietà superficiaria dei terreni di cui al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova, foglio 27, mappali 970-1440-1443-1445-1446-1450, non opponibile all'acquirente; la stessa da considerare unitamente alle seguenti annotazioni e comunicazioni:

- annotazione di riduzione di somma in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44257/21620 (reg. gen. 24593, reg. part. 2929);
- annotazione di erogazione a saldo in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44257/21620 (reg. gen. 24594, reg. part. 2930);
- annotazione di restrizione di beni in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44257/21620 (reg. gen. 24595, reg. part. 2931);
- annotazione di frazionamento in quota in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44257/21620 (reg. gen. 24596, reg. part. 2932);
- annotazione di restrizione di beni in data 15.12.2010, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 26.10.2010 rep. n.ro 33784/23850 (eg. gen. 39997, reg. part. 4594);
- annotazione di surroga di mutuo frazionato ai sensi art. 120 quater D.Lgs. 385/1993 in data 30.09.2015, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 29.07.2015 rep. n.ro 42254/30321 (reg. gen. 24678, reg. part. 2432);
- comunicazione n.ro 4883 del 26.07.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01.07.2010; cancellazione parziale eseguita in data 02.08.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5281 del 12.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.07.2010; cancellazione parziale

- eseguita in data 13.08.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5485 del 24.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.07.2010; cancellazione parziale eseguita in data 03.09.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 6533 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 02.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 6524 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 29.10.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 6656 del 10.11.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08.10.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 74 del 07.01.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.12.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.01.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 1781 del 11.03.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.01.2011; cancellazione parziale eseguita in data 11.03.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
  - comunicazione n.ro 3387 del 13.06.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20.05.2011; cancellazione parziale eseguita in data 20.06.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);



- comunicazione n.ro 5683 del 21.10.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21.09.2011; cancellazione parziale eseguita in data 24.10.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5364 del 14.12.2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.11.2012; cancellazione parziale eseguita in data 28.12.2012 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3510 del 01.09.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale eseguita in data 01.09.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3511 del 01.09.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale eseguita in data 01.09.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 1435 del 09.04.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.03.2015; cancellazione parziale eseguita in data 27.04.2015 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

A.5.c) modificazione ed integrazione della convenzione ex art. 35 legge 865/1971 rogito notaio Fusaro di Genova del 26.06.1992 (rep. 2975) per la regolamentazione del subentro alla Cooperativa Siulp, posta in liquidazione coatta amministrativa, della società "XX XXXXXXXXX": atto a rogito notaio Andrea Fusaro di Genova del 02.08.2004 (repertorio n.ro 28678), a favore de XX XXXXXXXXX, come sopra individuata, e contro il Comune di Genova, codice fiscale 00856930102 (trascrizione in data 06.08.2004, reg. gen. 40076, reg. part. 24822), opponibile all'acquirente (vedi allegato "E" alla presente); la stessa veniva nuovamente trascritta in data 12.09.2007 (reg. gen. 39634, reg. part.

22095) per rettifica conseguente ad errata indicazione dei mappali di riferimento;

A.5.d) modificazione ed integrazione della convenzione ex art. 35 legge 865/1971 rogito notaio Fusaro di Genova del 26.06.1992 (rep. 2975) per la regolamentazione del subentro alla Cooperativa Siulp, posta in liquidazione coatta amministrativa, della società "XX XXXXXXXX", già modificata con atto a rogito notaio Fusaro di cui al punto precedente: atto a rogito notaio Andrea Fusaro di Genova del 12.09.2007 (repertorio n.ro 34011), a favore de XX XXXXXXXX, come sopra individuata, e contro il Comune di Genova, codice fiscale 00856930102 (iscrizione in data 06.08.2004, reg. gen. 40076, reg. part. 24822), opponibile all'acquirente (vedi allegato "F");

A.5.e) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Griffò di Genova del 21.09.2007 (repertorio n.ro 42408/20052) a favore di Banca Carige s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 03285880104, e contro XX XXXXXXXX, come sopra individuata, per una somma pari a euro 2.000.000,00 di capitale (iscrizione in data 26.09.2007, reg. gen. 41666, reg. part. 11386), non opponibile all'acquirente, la quale insiste sulla proprietà superficiaria dei terreni di cui al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova, foglio 27, mappali 970-1440-1443-1445-1446-1450, non opponibile all'acquirente; la stessa da considerare unitamente alle seguenti annotazioni e comunicazioni:

- annotazione di riduzione di somma in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44258/21621 (reg. gen. 24597, reg. part. 2933);
- annotazione di erogazione a saldo in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44258/21621 (reg. gen. 24598, reg. part. 2934);

- annotazione di restrizione di beni in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44258/21621 (reg. gen. 24599, reg. part. 2935);
- annotazione di frazionamento in quota in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44258/21621 (reg. gen. 24600, reg. part. 2936);
- annotazione di restrizione di beni in data 15.12.2010, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 26.10.2010 rep. n.ro 33785/23851 (reg. gen. 39998, reg. part. 4595);
- annotazione di surroga di mutuo frazionato ai sensi art. 120 quater D.Lgs. 385/1993 in data 30.09.2015, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 29.07.2015 rep. n.ro 42255/30322 (reg. gen. 24679, reg. part. 2433);
- comunicazione n.ro 5280 del 12.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.07.2010; cancellazione parziale eseguita in data 13.08.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5487 del 24.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03.08.2010; cancellazione parziale eseguita in data 3.09.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 6529 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 02.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 6530 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 29.10.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

- comunicazione n.ro 6657 del 10.11.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08.10.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 75 del 07.01.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.12.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.01.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 1782 del 11.03.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.01.2011; cancellazione parziale eseguita in data 11.03.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3388 del 13.06.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20.05.2011; cancellazione parziale eseguita in data 20.06.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5684 del 21.10.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21.09.2011; cancellazione parziale eseguita in data 24.10.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5365 del 14.12.2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.11.2012; cancellazione parziale eseguita in data 28.12.2012 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3508 del 01.09.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale eseguita in data 01.09.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3509 del 01.09.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale

eseguita in data 01.09.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

- comunicazione n.ro 1437 del 0.04.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.03.2015; cancellazione parziale eseguita in data 27.04.2015 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

A.5.f) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Griffò di Genova del 25.05.2009 (repertorio n.ro 43569/21041) a favore di Banca Carige s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 03285880104, e contro XX XXXXXXXXX, come sopra individuata, per una somma pari a euro 2.000.000,00, dei quali euro 1.000.000,00 di capitale (iscrizione in data 28.05.2009, reg. gen. 16778, reg. part. 2921), non opponibile all'acquirente, la quale insiste sulla proprietà superficaria dei terreni di cui al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova, foglio 27, mappali 970-1440-1443-1445-1446-1450 e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova sezione RIV, foglio 34, particella 297 subalterno 11 "fabbricato in corso di costruzione", non opponibile all'acquirente; la stessa da considerare unitamente alle seguenti annotazioni e comunicazioni:

- annotazione di erogazione a saldo in data 18.06.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44259/21622 (reg. gen. 24602, reg. part. 2938);
- annotazione di restrizione di beni in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44258/21621 (reg. gen. 24599, reg. part. 2935);
- annotazione di frazionamento in quota in data 21.07.2010, rogito notaio Griffò di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44259/21622 (reg. gen. 24603, reg. part. 2939);

- annotazione di riduzione di somma in data 21.07.2010, rogito notaio Griffio di Genova del 18.06.2010 rep. n.ro 44259/21622 (reg. gen. 24604, reg. part. 2940);
- comunicazione n.ro 4882 del 26.07.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01.07.2010; cancellazione parziale eseguita in data 02.08.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5432 del 13.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13.07.2010; cancellazione parziale eseguita in data 13.08.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5486 del 24.08.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03.08.2010; cancellazione parziale eseguita in data 03.09.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 6658 del 10.11.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08.10.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- annotazione di restrizione di beni in data 15.12.2010, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 26.10.2010 rep. n.ro 33786/23852 (reg. gen. 39999, reg. part. 4596);
- annotazione di surroga di mutuo frazionato ai sensi art. 120 quater D.Lgs. 385/1993 in data 30.09.2015, rogito notaio Biglia di Saronno di Genova del 29.07.2015 rep. n.ro 42256/30323 (reg. gen. 24680, reg. part. 2434);
- comunicazione n.ro 6531 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 02.11.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

- comunicazione n.ro 6532 del 29.10.2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.09.2010; cancellazione parziale eseguita in data 29.10.2010 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 76 del 07.01.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.12.2010; cancellazione parziale eseguita in data 10.01.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 2221 del 07.04.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.01.2011; cancellazione parziale eseguita in data 07.04.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3389 del 13.06.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20.05.2011; cancellazione parziale eseguita in data 20.06.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5685 del 21.10.2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21.09.2011; cancellazione parziale eseguita in data 24.10.2011 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 5363 del 14.12.2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.11.2012; cancellazione parziale eseguita in data 12.12.2012 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3500 del 29.08.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale eseguita in data 29.08.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- comunicazione n.ro 3554 del 04.09.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10.06.2014; cancellazione parziale

eseguita in data 04.09.2014 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

- comunicazione n.ro 1436 del 09.04.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27.03.2015; cancellazione parziale eseguita in data 27.04.2015 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007, art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);

A.5.g) verbale di pignoramento immobiliare del 08.11.2016 (rep. n.ro 11118) a favore di Banca Carige s.p.a., con sede a Genova, co.fi. 03285880104, e contro XX XXXXXXXX XXXX XX XXXXXXXX, come sopra individuata (trascrizione in data 12.12.2016, reg. gen. 36971, reg. part. 26261), non opponibile all'acquirente, la quale insiste su tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima, non opponibile all'acquirente.

\*\*\*\*\*

A.6) STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, VINCOLI E SERVITU' CHE GRAVANO SUL FABBRICATO

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale (vedi allegato "C").

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito: in parte in ambito territoriale "53D -Genova Tessuto Urbano", in parte in ambito IS-MA "insediamenti sparsi - mantenimento".

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima:

- risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II (già Legge 1089/39);
- risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte III (già Legge 1497/39), in quanto ricompreso in area boscata.



Per quanto riguarda il Piano di Bacino del torrente Polcevera attualmente in vigore, l'area nella quale insiste il fabbricato è sottoposta a vincolo idrogeologico; inoltre, la stessa insiste:

- in classe di suscettibilità al dissesto elevata Pg3b (art. 16 comma 2, art. 16 ter Norme di Attuazione);
- in classe di rischio geologico moderato R1.

Le destinazioni urbanistiche non influiscono in maniera significativa sulla valutazione degli immobili.

\*\*\*\*\*

#### A.7) REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO

Circa la regolarità edilizia del fabbricato, deve indicarsi quanto segue.

E' stato inequivocabilmente accertato un incremento di Superficie Lorda Abitabile rispetto a quanto assentito in sede approvazione del progetto edilizio e di stipula di convenzione edilizia, la cui entità non può essere determinata con esattezza, dovendosi per la bisogna procedere a rilievo anche di altre unità immobiliari non soggette alla presente procedura.

Si ritiene tuttavia che l'incremento di Superficie Lorda Abitabile possa essere quantificato approssimativamente in mq. 55,00 circa, il che comporta un aumento minimo di cubatura non inferiore a mc. 165,00, così suddivisa: mq. 7,00 circa (mc. 21,00) relativamente ai corpi scala, mq. 48,00 circa (mc. 144,00) relativamente alle unità immobiliari.

Con questa premessa, deve quindi determinarsi se tale incremento possa essere qualificato come legittimamente posto in essere o eseguito, rispetto al titolo edilizio: in parziale difformità, con variazioni essenziali, in totale difformità.

La normativa nazionale vigente, rappresentata dal D.P.R. 380/2001, indica, all'articolo 34), quali devono intendersi gli interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso di Costruire (o titolo equivalente), specificando che l'articolo medesimo non trova applicazione, e non si ha quindi parziale difformità dal titolo abilitativo, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o

superficie coperta che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2 per cento delle misure progettuali.

Nulla si dice riguardo ai volumi accessori di distribuzione.

Pertanto, considerato che l'aumento di superficie attribuibile alle unità immobiliari deriva esclusivamente da inspessimento delle murature perimetrali, senza aumento di superficie utile, e risulta essere contenuto ampiamente nel 2% della superficie originaria, può concludersi che l'aumento posto in essere possa ritenersi conforme a quanto autorizzato.

Per quanto riguarda i corpi scala può indicarsi quanto segue.

- non esiste aumento di superficie utile, e pertanto non trova applicazione il comma 2.b) dell'articolo 44) della Legge regionale n.ro 16/08 e succ.mm.ii., che definisce la variazione essenziale in termini di superficie;
- esiste un modesto aumento di cubatura, comunque ampiamente contenuta nei limiti di cui al comma 2.b) dell'articolo 44) della Legge regionale n.ro 16/08 e succ.mm.ii., che definisce la variazione essenziale in termini di cubatura.

Poiché nell'area nella quale sorge l'edificio è stato imposto vincolo paesaggistico ambientale "Boschivo", gli aumenti di volumetria, ai sensi del comma 5) dell'articolo 44) della già citata Legge regionale n.ro 16/08 e succ.mm.ii. devono sempre essere intesi come variazioni essenziali.

Tuttavia, in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. 13.02.2017 n.31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", secondo quanto previsto all'Allegato A "Interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica", punto A.31., sono fra questi ricompresi "opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime".

Deve quindi, a giudizio dello scrivente, dedursi che, ove accertato un aumento di Superficie Lorda Abitabile (e conseguentemente di cubatura) delle dimensioni di quelle indicate, le conseguenze di tale non influiscano sul valore delle unità immobiliari oggetto di stima oltre i valori dallo scrivente determinati.

Si rimanda, inoltre, ai paragrafi da B.39) a B.44) per considerazioni su ulteriori impropri aumenti di SLA evidenziatisi nel corso dei sopralluoghi, che possono tuttavia essere rimossi con il ripristino della situazione di progetto.

---

## B) CARATTERISTICHE DEI SINGOLI LOTTI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

### B.0) CONSIDERAZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI

Nel prosieguo verranno analizzati i singoli lotti, dei quali verranno fornite le informazioni essenziali.

Onde evitare ripetizioni inutili, si forniscono le indicazioni che seguono, comuni a tutti i beni.

#### Passaggi di proprietà

Dall'epoca della sua realizzazione, tutte le unità immobiliari oggetto di stima sono sempre risultate nella disponibilità della società XX XXXXXXXXX, come sopra individuata.

#### Criterio di valutazione

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

- come parametro di base la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà o parti comuni;
- come valore unitario al metro quadrato quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile nel suo complesso, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore e in ultimo, in base a parametri quali i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili

dalle caratteristiche analoghe, nonché le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio; questo opportunamente corretto, in base a quanto indicato ai punti seguenti, con parziale esclusione dei box per autovetture, il cui valore ne risulta solo parzialmente influenzato:

- ampiezza delle unità immobiliari, dovendosi attribuire, a giudizio dello scrivente, un valore maggiore a quelle dotate di due camere da letto, risultando quelle con una sola camera commerciabili con più difficoltà, ancorché di valore assoluto più basso;
- livello al quale si trovano le unità immobiliari, dovendosi attribuire un valore più alto a quelli posti alle quote più elevate dell'edificio;
- classe energetica di appartenenza delle unità immobiliari;
- esposizione, dovendosi preferire quelle con esposizione a sud-ovest, anche in considerazione della vista migliore;
- funzionalità globale dell'alloggio, dovendosi penalizzare quelli con porzioni delle stanze di soggiorno irregolari nella forma e difficilmente arredabili.

Il valore così ricavato andrà ulteriormente corretto in base delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, nonché del regime locativo.

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2016, secondo semestre), per la zona in questione, Begato T.U.B. (vie Maritano, Linneo, Cechov) codice di zona D28, microzona 26, queste vanno da €/mq. 850,00 a 1.250,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, e da €/mq. 1.350,00 a 2.000,00 per i box destinati al ricovero di autovetture.

I valori complessivi che sono stati determinati e più in avanti esplicitati sono inferiori ai valori minimi così determinati, in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

Trovano inoltre ulteriore giustificazione nell'asserito infruttuoso tentativo operato dalla società proprietaria di alienare gli immobili, nel corso degli anni e fino dall'epoca della sua costruzione.

#### Convenzioni condominiali

In seguito a richiesta dello scrivente, l'amministrazione del caseggiato, questi faceva pervenire al sottoscritto, comunicazione, alla quale è allegato il Regolamento condominiale con i criteri di definizione dei millesimi di proprietà, dalla quale si evince quanto segue (vedi allegato "L" alla presente):

- non esistono servitù che gravano sulle singole unità immobiliare (affermazione derivante da mancata risposta a domanda in tal senso posta dallo scrivente);
- non risultano deliberati lavori di ordinaria o straordinaria manutenzione;
- circa le vertenze legali, su ricorso del Condominio, il Tribunale di Genova ha emesso il Decreto Ingiuntivo n. 4018/2015, in virtù del quale il Condominio stesso ha già esperito due differenti procedure di pignoramento presso terzi, onde ottenere l'assegnazione degli importi dovuti a XX XXXXXXXXX dai signori Giorgio Lo Bue e Pasquale Contiero, quali canoni di locazione per gli immobili da loro condotti nell'edificio.

Si rimanda alla lettura del Regolamento condominiale per verificare tutti gli obblighi nello stesso contenuti.

#### Convenzioni matrimoniali

Poiché il pignoramento è stato eseguito nei confronti di una società, non ci sono aspetti riferibili al regime patrimoniale.

\*\*\*\*\*

#### B.1) LOTTO 1

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 25, piani primo e secondo sottostrada (livelli di riferimento -1 e -2), censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 213, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 157 (mq. 119 escluse aree scoperte), rendita catastale

Euro 480,30 (vedi allegati "1.1", certificato catastale, e "1.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli ed è sita al primo e secondo piano sottostrada dell'edificio del quale fa parte (identificati in termini assoluti con i livelli -1 e -2).

L'accesso avviene esclusivamente da un camminamento che corre lungo il fronte nord del fabbricato, questo raggiungibile dal piazzale di accesso per tramite di una scala esterna e dall'ascensore del civico 21 di via Cechov.

Da questo si accede ad un piccolo giardino e quindi all'appartamento, il quale si compone: al primo livello, di soggiorno con angolo cottura, bagno e antibagno; al secondo livello di due camere e di un secondo bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "1.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 121,00 circa, quella del giardino prospiciente l'ingresso a mq. 22,00 circa; concorre a formare la proprietà una vasta area, posta sul fronte ovest del fabbricato, della superficie pari a circa mq. 1.150,00.

Sia quest'area che il giardino prospiciente l'edificio sono oggi ridotti a boscaglia, per la totale assenza di manutenzione.

A causa di questo motivo, non è stato possibile effettuarne il rilievo, dovendosi per la bisogna procedere a rilevanti interventi di pulizia.

Tale fatto non impedisce tuttavia una corretta valutazione dell'immobile.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: camminamento condominiale, unità immobiliari di via Cechov 23 (piano secondo sottostrada) e di via Cechov 21-1 (piano primo sottostrada), intercapedine condominiale (piano secondo sottostrada) e cantine (piano primo sottostrada); mappali 1194 e 1441 del foglio 27; sopra, cantine e posto auto subalterno 133; sotto, terreno naturale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica senza zocchetto battiscopa; antibagno e bagno sono correttamente piastrellati fino ad altezza regolamentare mentre manca la piastrellatura in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso, che avviene direttamente dall'esterno, del tipo blindato, è rivestito con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; mancano i serramenti interni; al livello inferiore l'immobile presenta la struttura di ancoraggio dei pannelli in cartongesso da controsoffittatura, con piccole porzioni di questi in opera; la scala di collegamento fra i due livelli presenta pedate, alzate, zoccolini e piane di coronamento in marmo; il giardino, nella parte antistante l'accesso, è protetto da recinzione e cancello metallici zincati.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano, ma risulta mancante la caldaia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro così definirsi:

- pessimo, per la porzione sita al secondo livello sottostrada, in conseguenza del fatto che la stessa è stata soggetta a fenomeni di allagamento la cui origine parrebbero essere il vano scale o il locale cantine limitrofo (al livello superiore); tutti i pavimenti sono ricoperti di fanghiglia e tracce di dilavamento sono riscontrabili su quasi tutte le superfici murarie, per cui bisogna procedere ad estesi interventi di ripristino delle condizioni degli intonaci e certamente delle pitturazioni nella loro interezza; risultano inoltre mancanti le porte, mentre la controsoffittatura, per le poche parti ancora in opera, deve essere rimossa e quindi rifatta nella sua interezza; circa l'impianto elettrico, è necessario procedere a verifica dei danneggiamenti subiti;

- scadente, per la porzione sita al primo livello sottostrada, risparmiata dall'allagamento, ma nella quale: risultano mancanti le porte; le pareti sono in più punti danneggiate per fenomeni di umidità piuttosto che di condensa, manca la vasca da bagno del locale medesimo; le pitturazioni sono da rifare.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "1.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto, né, in seguito a ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare quanto segue:

- esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature, non ultima la creazione di un sottoscala chiuso anziché a giorno;
- la finestrina sita nel locale soggiorno e prospiciente l'intercapedine si affaccia su quest'ultima, posta a distanza di soli cm. 60, e risulta pertanto irregolare;
- relativamente al locale soggiorno e cottura, viene indicata a progetto un'area utile pari a mq. 48,85 ed una superficie aeroilluminante pari a mq. 6,59, considerando però nella medesima il portoncino di accesso, il quale assolutamente non può essere nella stessa ricompreso in quanto presenta pannellatura cieca; ne consegue che la superficie che può essere destinata a soggiorno risulta di molto inferiore, la restante parte dovendo essere intesa come semplice spazio di distribuzione;
- la scala di accesso al piano superiore ha una larghezza di soli cm. 70, anziché di cm. 80, dimensione minima richiesta dalla normativa relativa ai disabili; appare difficile regolarizzare tale misura, per la presenza della soletta del solaio di interpiano, che pare impedirne l'allargamento;
- il bagno a livello inferiore è occupato in gran parte dallo sviluppo della scala di accesso al piano superiore, e pertanto non presenta le misure minime di larghezza in corrispondenza almeno del piatto doccia, dovendosi quindi



realizzare alcune porzione di muratura che racchiudano il piatto doccia in nicchia.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, le difformità si limitano alla mancata indicazione del sottoscala chiuso e all'indicazione errata del posto cottura.

Per quanto riguarda la scala di collegamento interna, questa non può essere regolarizzata, neanche con il ricorso alla normativa sul "condono edilizio", in quanto le ragioni del credito del creditore precedente risultano di data successiva a quella di entrata in vigore del decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, considerando come "ragione del credito" la prima ipoteca accesa sull'immobile, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito notaio Andrea Fusaro di Genova del 24.03.2004, repertorio n.ro 27891 (iscrizione in data 05.04.2004, reg. gen. 14328, reg. part. 3534).

Potrebbe ricorrersi in parte alla possibilità offerta dal Regolamento edilizio comunale vigente, nella parte in cui consente una tolleranza delle misure di cantiere pari al 2,00%, pari quindi a cm. 1,50 per ogni singola rampa; per la restante parte occorre porre in essere modifiche, anche strutturali, che consentano di raggiungere tale misura minima.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 256,22 per l'esercizio 2015, ed Euro 288,15 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 544,37, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla

presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201728740 e datato 13.07.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "1.5").

L'immobile appartiene alla classe energetica F, ed il valore di prestazione energetica globale EPgl,nren è pari a 129.24 kWh/m2anno.

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione del giardino prospiciente l'ingresso, pari a mq./mq. 0,10, e pertanto a:  $\text{mq. } (22,00 \times 0,10) = \text{mq. } 2,20$ ;
- la porzione di area esterna, pari a mq./mq. 0,01, e pertanto a:  $\text{mq. } (1.150,00 \times 0,01) = \text{mq. } 11,50$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (121,00 + 2,20 + 11,50) = \text{mq. } 134,70.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 134,70 \times \text{€/mq. } 650,00 = \text{€ } 87.555,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 4.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 30.000,00, per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, così determinati: € 24.000,00, pari a circa €/mq. 200,00, per rimessa in pristino dell'immobile, ed € 6.000,00, per la pulizia dell'area.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (87.555,00 - 4.000,00 - 30.000,00) = € 53.555,00,$$

che si arrotondano ad € 53.500,00 (cinquantatremilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

## B2) LOTTO 2

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 23, piano secondo sottostrada, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 214, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale mq. 91 (mq. 83 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 480,30 (vedi allegati "2.1", certificato catastale, e "2.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al secondo piano sottostrada dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello -2).

L'accesso avviene esclusivamente da un camminamento che corre lungo il fronte nord del fabbricato, questo raggiungibile dal piazzale di accesso per tramite di una scala esterna e dall'ascensore del civico 21 di via Cechov.

Da questo si accede ad un giardino e quindi all'appartamento, il quale si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e ripostiglio, oltre ad un secondo piccolo spazio esterno, in parte terrazzato ed in parte a giardino; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla

planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "2.3").

Gli spazi a verde esterni si presentano ad oggi incolti e ridotti a boscaglia, per la totale assenza di manutenzione.

A causa di questo motivo è stato possibile rilevare le parti esterne solo in maniera sommaria; tale fatto non impedisce tuttavia una corretta valutazione dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 79,50 circa, quella del giardino prospiciente l'ingresso a mq. 35,00 circa, quella dell'area esterna prospiciente la scalinata di accesso al piazzale superiore a mq. 32,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: camminamento condominiale, distacco condominiale, vano ascensore e spazi condominiali, intercapedine condominiale, unità immobiliare di via Cechov 25, sopra unità immobiliare di via Cechov 21-1, sotto terrapieno.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica senza zocchetto battiscopa; il bagno presenta rivestimento in piastrelle fino ad altezza regolamentare, mancante in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano di disimpegno dell'ascensore, del tipo blindato, appare danneggiato e da sostituire; il portoncino di accesso dal giardino, anch'esso del tipo blindato, è rivestito con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica i serramenti interni sono smontati, ma sono danneggiati in misura tale da risultare non recuperabili; l'immobile presenta la struttura di ancoraggio dei pannelli in cartongesso da controsoffittatura, questi mancanti in gran parte ; il giardino prospiciente l'ingresso è protetto da recinzione e cancello metallici zincati.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto

di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano, ma risulta mancante la caldaia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi pessimo, in conseguenza del fatto che la stessa è stata soggetta a fenomeni di allagamento la cui origine parrebbero essere il vano scale o il locale cantine limitrofo (al livello superiore), dei quali è possibile vedere traccia sulle pareti; tutti i pavimenti sono ricoperti di fanghiglia e tracce di dilavamento sono riscontrabili su quasi tutte le superfici murarie, per cui bisogna procedere ad estesi interventi di ripristino delle condizioni degli intonaci e certamente delle pitturazioni nella loro interezza; le porte sono in parte presenti, sebbene non montate, ma sono da sostituire perché sono state soggette all'azione dall'acqua per un'altezza di circa cm. 30; la controsoffittatura deve essere quasi interamente eseguita nella sua interezza; nel bagno, mancano tutti i sanitari; circa l'impianto elettrico, è necessario procedere a verifica dei danneggiamenti subiti.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "2.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto, né, in seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare quanto segue:

- esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature; non risulta indicato anche un pilastro nel locale soggiorno;
- relativamente al locale soggiorno e cottura, viene indicata a progetto un'area utile pari a mq. 31,15 ed una superficie aeroilluminante pari a mq. 3,91, considerando però nella medesima il portoncino di accesso, il quale assolutamente non può essere nella stessa ricompreso in quanto presenta

tamponatura cieca; ne consegue che la superficie che può essere destinata a soggiorno risulta di molto inferiore, la restante parte dovendo essere intesa come spazio di distribuzione;

- l'attuale vano ad uso di ripostiglio attualmente ricompreso nella superficie dell'appartamento, deve da questa essere escluso, comportante altrimenti un aumento di Superficie Lorda Abitabile non consentito.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, questa deve ritenersi errata e non fedelmente rispondente allo stato dei luoghi, in quanto una porzione del giardino annesso alla proprietà, è in realtà occupato dal camminamento esterno condominiale, che non può essere spostato.

Occorre quindi procedere alla sua rettifica.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 297,76 per l'esercizio 2015, ed Euro 334,86 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 632,62, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e,

pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201728741 e datato 13.07.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "2.5").

L'immobile appartiene alla classe energetica F, ed il valore di prestazione energetica globale EP<sub>gl,nren</sub> è pari a 129.24kWh/m<sup>2</sup>anno.

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione del giardino prospiciente l'ingresso, pari a mq./mq. 0,10, e pertanto a: mq. (35,00 x 0,10) = mq. 3,50;
- la porzione del giardino prospiciente la scalinata di accesso al piazzale, pari a mq./mq. 0,05, e pertanto a: mq. (32,00 x 0,10) = mq. 3,20.

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (79,50 + 3,50 + 3,20) = \text{mq. } 86,20.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 86,20 \times \text{€}/\text{mq. } 650,00 = \text{€ } 56.030,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);

- € 20.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, così suddivisi: € 16.000,00, pari a pari a circa €/mq. 200,00, per rimessa in pristino dell'immobile, ed € 1.200,00, per la pulizia dell'area.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (56.030,00 - 3.000,00 - 20.000,00) = € 33.030,00,

che si arrotondano ad € 33.000,00 (trentatremila/00).

\*\*\*\*\*

### B.3) LOTTO 3

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 1, piano primo sottostrada, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 3, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 80, rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "3.1", certificato catastale, e "3.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo sottostrada dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello -1), e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "3.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 79,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su civico 23 di via Cechov e camminamento condominiale, vano scale, locale cantine, unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliare di via Cechov 23, sopra locali cantine e spazi di manovra box con accesso dal civico 44 di via Cechov.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica senza zocchetto battiscopa; il bagno presenta



rivestimento in piastrelle fino ad altezza regolamentare, mancante in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala, del tipo blindato con pannellatura effetto legno, appare danneggiato; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; mancano i serramenti interni; l'immobile è interamente controsoffittato.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano, ma risulta mancante la caldaia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi pessimo, in conseguenza del fatto che la stessa è stata soggetta a fenomeni di allagamento la cui origine parrebbero essere il vano scala o il locale cantine limitrofo, del quale è possibile vedere traccia sulle pareti; tutti i pavimenti sono ricoperti di fanghiglia e le tracce lasciate dall'azione dell'acqua sono visibili sulle superfici murarie, per cui bisogna procedere ad estesi interventi di ripristino delle condizioni degli intonaci e certamente delle pitturazioni nella loro interezza; mancano le porte; la controsoffittatura manca nel locale bagno e presenta danneggiamenti nella zona di soggiorno; mancano i sanitari nel bagno; circa l'impianto elettrico, è necessario procedere a verifica dei danneggiamenti subiti.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "3.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto; in seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature.

Si segnala inoltre la particolare conformazione del locale soggiorno, con finestrate concentrate in una singola zona e spazi consistenti scarsamente illuminati per la profondità del vano, condizioni che rendono l'ambiente arredabile con difficoltà.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, non si notano apprezzabili difformità.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 283,89 per l'esercizio 2015, ed Euro 319,27 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 603,16, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9682, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "3.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 133.97).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 79,00 \times \text{€}/\text{mq. } 620,00 = \text{€ } 48.980,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 16.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (48.980,00 - 3.000,00 - 16.000,00) = \text{€ } 29.980,00,$$

che si arrotondano ad € 30.000,00 (trentamila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.4) LOTTO 4

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 2, piano primo, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 4, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 79 (mq. 77 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "4.1", certificato catastale, e "4.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 2), e si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera con balcone, bagno e ripostiglio; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si

rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "4.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 77,00 circa, quella del balcone a mq. 8,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-3, vano scale, distacco condominiale, unità immobiliare di via Cechov 40-2, unità immobiliare di via Cechov 40-1, distacco su giardino unità immobiliare di via Cechov 25, sotto locali cantine e spazi di manovra box con accesso dal civico 44 di via Cechov, sopra unità immobiliari di via Cechov 21-4 e via Cechov 40-6.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, che manca invece in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i serramenti interni sono in laminato; i caloriferi sono in alluminio; il balcone è piastrellato con fascia di bordo in pietra, la caduta è impedita dalla presenza di ringhiere in ferro tinteggiate.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono; per meglio illustrare le condizioni, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "4.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore del sig. Giacomo Colloca, co.fi. CLLGCM92A24D969Z debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 14.12.2016, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modifiche nella conformazione delle murature, le quali coinvolgono anche l'unità immobiliare confinante, contraddistinta dal civico 21-3 di via Cechov.

Si segnala inoltre l'impossibilità di procedere alla corretta apertura della porta del bagno, il cui movimento è ostacolato dalla presenza della vasca da bagno.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, non si notano apprezzabili difformità.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 281,02 per l'esercizio 2015, ed Euro 316,04 per

l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 597,06, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9683, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "4.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 131.44).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento, la porzione di terrazzo pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(8,50 \times 0,30) = \text{mq. } 2,55$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (77,00 + 2,55) = \text{mq. } 79,55.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 79,55 \times \text{€/mq. } 730,00 = \text{€ } 58.071,50.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);

- € 2.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, trattandosi di immobile utilizzato.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (58.071,50 - 3.000,00 - 2.500,00) = € 52.571,50,$$

che si arrotondano ad € 52.500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.5) LOTTO 5

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 3, piano primo, censita all'Agenzia del Territorio del Comune di Genova, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 5, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 92 (mq. 86 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "5.1", certificato catastale, e "5.2", planimetria catastale).

La stessa è sita al piano primo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 2), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "5.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 89,00 circa, quella del balcone a mq. 18,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco sui spazi esterni dei civici 23 e 25 di via Cechov, vano scale, unità immobiliare di via Cechov 21-2, distacco su spazio esterno del civico 25 di via Cechov, sotto locali cantine e spazi di manovra box con accesso dal civico 44 di via Cechov nonché box sub 133, sopra unità immobiliare di via Cechov 21-4.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è

rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio, i serramenti interni sono in laminato; il balcone è piastrellato con fascia di bordo in pietra, la caduta è impedita dalla presenza di ringhiere in ferro tinteggiate.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "5.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "5.6" alla presente), nell'immobile risulta risiedere il sig. Colloca Giacomo, nato a Genova in data 24.01.1992, a far data dal 27.04.2016.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore della sig.ra Liliana Federica Colloca, co.fi. CLLLN97D63D969Y debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 14.12.2016, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.



Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modifiche nella conformazione delle murature, le quali coinvolgono anche l'unità immobiliare confinante, contraddistinta dal civico 21-2 di via Cechov.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, non si notano apprezzabili difformità.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 292,85 per l'esercizio 2015, ed Euro 328,95 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 621,80, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9684, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "5.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 166.08).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo pari a mq./mq. 0,30, per i primi mq. 10,00, e pertanto mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo pari a mq./mq. 0,15, per i successivi mq. 8,00, e pertanto mq.  $(8,00 \times 0,15) = \text{mq. } 1,20$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (89,00 + 3,00 + 1,20) = \text{mq. } 93,20.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 93,20 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 69.900,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, trattandosi di immobile utilizzato.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (69.900,00 - 3.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 63.900,00,$$

che si arrotondano ad € 64.000,00 (sessantaquattromila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.6) LOTTO 6

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 2, piano primo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 7, zona censuaria 4,

categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq. 44, rendita catastale Euro 167,85 (vedi allegati "6.1", certificato catastale, e "6.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 2), e si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "6.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 43,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-2, distacco condominiale, vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-1, distacco su spazio esterno del civico 25 di via Cechov, sotto locali cantine e spazi di manovra box con accesso dal civico 44 di via Cechov nonché box sub 134, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-6.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è correttamente piastrellato fino ad altezza regolamentare mentre manca la piastrellatura verticale in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura in legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i serramenti interni sono in laminato; i caloriferi sono in alluminio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Si segnala che la rotazione della porta di accesso al bagno è impedita dalla presenza della vasca che non ne consente una corretta apertura, così come

avviene anche per la porta della camera, impedita nel movimento dalla muratura.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "6.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono difformità nella dimensione degli ambienti e modifiche nella conformazione delle murature, le quali coinvolgono anche l'unità immobiliare confinante, contraddistinta dal civico 21-2 di via Cechov.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 210,63 per l'esercizio 2015, ed Euro 231,58 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 444,21, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione

dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9702, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "6.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 127.54).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 43,50 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \text{€ } 30.450,00,$$

che si arrotondano ad € 30.500,00 (trentamilacinquecento/00).

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (30.450,00 - 3.000,00) = \text{€ } 27.450,00,$$

che si arrotondano ad € 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.7) LOTTO 7

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 4, piano secondo,

Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 8, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 85 (mq. 80 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "7.1", certificato catastale, e "7.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano secondo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 3), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "7.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 80,00 circa, quella del balcone a mq. 16,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-5, vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-6, unità immobiliare di via Cechov 40-5, distacco su spazio esterno del civico 25 di via Cechov, sotto unità immobiliari di via Cechov 21-2 e 21-3, sopra unità immobiliare di via Cechov 21-6.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, così come pure l'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i serramenti interni sono in laminato; i caloriferi sono in alluminio; il balcone è piastrellato con fascia di bordo in pietra, la caduta è impedita dalla presenza di ringhiere in ferro tinteggiate.

Si segnala che la rotazione della porta di accesso al bagno è impedita dalla presenza della vasca che non ne consente una corretta apertura.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto

di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; l'affittuaria ha dichiarato che la caldaia presente nell'appartamento è di sua proprietà, avendo sostituito quella originaria.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "7.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, è stato possibile accertare l'esistenza di un contratto d'affitto a favore di Arcadu Maria, co.fi. RCDMRA58S62G376M, stipulato in data 10.05.2016 e con scadenza in data 09.05.2020, per un corrispettivo annuo pari ad € 3.600,00, per cui l'immobile verrà valutato come occupato (vedi allegato "7.6" alla presente).

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modifiche nella conformazione delle murature.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, si notano modeste difformità.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 303,19 per l'esercizio 2015, ed Euro 340,98 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 644,17, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9685, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "7.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 61.25).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento, la porzione di terrazzo pari a mq./mq. 0,30, per i primi mq. 10,00, e a mq./mq. 0,15 per i successivi mq. 6,50.

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } ((80,00 + (10,00 \times 0,30) + (6,50 \times 0,15)) = \text{mq. } 83,98.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 83,98 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 67.180,00.$$



Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, trattandosi di immobile utilizzato.

Circa lo stato di possesso, si consideri che la rendita annua assicurata dall'immobile, in base a convenzione stipulata e valida fino alla data del 25.06.2022, non può eccedere il 3,85% del valore dell'immobile come definito ai sensi dell'art. 7) dell'atto a rogito notaio Fusaro del 02.08.2004 rep. 28678.

Trattandosi di valutazione complessa, dovendosi applicare una serie di coefficienti accrescitivi o riduttivi, può ragionevolmente valutarsi tale cifra, per approssimazione, in applicazione della convenzione stipulata, in almeno:

$$\text{mq. } 80,00 \times \text{€/mq. } 1.281,00 \times 3,85\% = \text{€ } 3.945,48.$$

L'immobile risulta invece, come visto, concesso in locazione per una somma pari ad € 3.600,00 annui.

Tale somma appare sufficientemente remunerativa nel panorama attuale, ove calcolata in percentuale rispetto al valore dell'immobile come evidenziato in seguito, rappresentandone il 6,00% circa; si ritiene quindi di non dovere applicare alcuna riduzione a causa dello stato di occupazione dell'immobile.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (67.180,00 - 3.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 61.180,00,$$

che si arrotondano ad € 61.000,00 (sessantunomila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.8) LOTTO 8

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 3, piano secondo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 215, zona censuaria 4,

categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 54 (mq. 44 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 240,15 (vedi allegati "8.1", certificato catastale, e "8.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano secondo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 3), e si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e di una superficie esterna sistemata in parte a terrazzo e in parte a giardino; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "8.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 44,00 circa, quella delle porzioni esterne a 102,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: vano scale e corridoio di distribuzione condominiali, distacco condominiale, intercapedine condominiale con presenza di contrafforti in aderenza al muro perimetrale, unità immobiliare di via Cechov 40-4, sotto intercapedine condominiale o terrapieno, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-7.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; gli spazi esterni sono protetti da ringhiera in ferro verniciata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e doccia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto, ove si eccettui quanto di seguito segnalato:

- presenza di una lesione in corrispondenza della parete di separazione con unità immobiliare limitrofa nell'ambiente di soggiorno, che pare dovuta ad assestamento strutturale;
- sollevamento della pittura in alcune zone dell'unica camera da letto con probabile compromissione dell'intonaco, che paiono dovuti a fenomeni di infiltrazione a livello del soffitto ed anche innescati da ponti termici in corrispondenza dei contrafforti strutturali sul fronte sud, per insufficiente isolamento della parete perimetrale;
- mancanza del braghettone di finitura della porte interne;
- non completa rotazione della porta di accesso all'unica camera da letto, di fatto impedita dalla presenza dello zoccolino battiscopa, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "8.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella dimensione degli ambienti e nella conformazione delle murature.

Analoghe difformità si riscontrano fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del

D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Fedele allo stato dei luoghi si presenta invece la planimetria catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 198,91 per l'esercizio 2015, ed Euro 218,42 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 597,06, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201728742e datato 13.07.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "8.5").

L'immobile appartiene alla classe energetica F, ed il valore di prestazione energetica globale EP<sub>gl,nren</sub> è pari a 132.24 kWh/m<sup>2</sup>anno.

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione del giardino prospiciente l'ingresso, pari a mq./mq. 0,10, e pertanto a: mq.  $(30,00 \times 0,10) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di area esterna residua, pari a mq./mq. 0,05, e pertanto a: mq.  $(72,00 \times 0,05) = \text{mq. } 3,60$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (44,00 + 3,00 + 3,60) = \text{mq. } 50,60.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 50,60 \times \text{€}/\text{mq. } 650,00 = \text{€ } 32.890,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 2.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (32.890,00 - 3.000,00 - 2.500,00) = \text{€ } 27.390,00,$$

che si arrotondano ad € 27.500,00 (ventisettemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.9) LOTTO 9

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 4, piano secondo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 216, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3, superficie catastale mq. 72 (mq. 549 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 240,15 (vedi allegati "9.1", certificato catastale, e "9.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano secondo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 3), e si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e di una superficie esterna sistemata in parte a terrazzo e in parte a giardino; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "9.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 49,00 circa, quella del giardino prospiciente l'ingresso a mq. 820,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario, incluse le parti esterne: giardino unità immobiliare di via Cechov 25, unità immobiliare di via Cechov 40-5, corridoio di distribuzione condominiale, unità immobiliare di via Cechov 40-3, intercapedine condominiale con presenza di contrafforti in aderenza al muro perimetrale, particella 1194 del foglio 27 N.C.T., sotto intercapedine condominiale o terrapieno, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-8.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; gli spazi esterni sono protetti avverso le cadute da ringhiera in ferro verniciata.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e doccia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro buono.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "9.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella dimensione degli ambienti e nella conformazione delle murature.

Analoghe difformità si riscontrano fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Si segnala, inoltre, l'impossibilità di procedere alla corretta apertura della porta della camera, il cui movimento è ostacolato dalla presenza della muratura.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 212,72 per l'esercizio 2015, ed Euro 233,94 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 446,66, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla

presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

Risultando l'unità immobiliare priva di Certificato di Qualificazione Energetica, lo scrivente, a ciò autorizzato dal Giudice dell'esecuzione, si è avvalso dell'operato della geom. Marina Zanardi, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n.ro 2665 e all'Albo dei certificatori della Regione Liguria al n.ro 2203, che ha provveduto alla redazione di tale documento (contraddistinto dal codice identificativo 07201728742e datato 13.07.2017), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "9.5").

L'immobile appartiene alla classe energetica F, ed il valore di prestazione energetica globale EPgl,nren è pari a 105.24 kWh/m2anno.

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione esterna prospiciente l'immobile, per un'estensione di mq. 20,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(20,00 \times 0,30) = \text{mq. } 6,00$ ;
- la restante porzione esterna, per un'estensione di mq. 800,00, pari a mq./mq. 0,01, e pertanto a: mq.  $(820,00 \times 0,01) = \text{mq. } 8,20$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (49,00 + 6,00 + 8,20) = \text{mq. } 63,00.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 63,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 47.250,00.$$



Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 5.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, dovuti principalmente alle condizioni nelle quali versano le aree esterne

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (47.250,00 - 3.000,00 - 5.000,00) = € 39.250,00,$$

che si arrotondano ad € 39.500,00 (trentanovemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.10) LOTTO 10

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 6, piano secondo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 13, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 75, rendita catastale Euro 234,99 (vedi allegati "10.1", certificato catastale, e "10.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano secondo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 3), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "10.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 75,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-4, distacco condominiale, vano scale e corridoio di distribuzione condominiali, unità immobiliare di via Cechov 40-5, sotto unità

immobiliari di via Cechov 40-2 e 21-2, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-10.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura in legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala, tuttavia, che la rotazione delle porte di accesso alle camere è impedita da porzioni di muratura, che non ne consentono una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "10.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica che compone il progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modifiche nella conformazione delle murature.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, non si notano apprezzabili difformità.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 279,65 per l'esercizio 2015, ed Euro 309,22 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 588,87 (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9707, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "10.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 57.03).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 75,00 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 56.250,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (56.250,00 - 2.500,00) = € 53.750,00,$$

che si arrotondano ad € 54.000,00 (cinquantaquattromila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.11) LOTTO 11

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 6, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 14, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, mq. 85 (mq. 80 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "11.1", certificato catastale, e "11.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 4), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "11.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 80,50 circa, quella del balcone a mq. 15,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco sui giardini dei civici 25 e 23 di via Cechov, vano scale, distacco condominiale, unità immobiliare di via Cechov 40-5, unità immobiliari di via Cechov 40-10 e 40-9, distacco su giardino dell'unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliare di via Cechov 21-4, sopra unità immobiliare di via Cechov 21-8.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura in legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca idromassaggio, il balcone presenta pavimentazione ceramica con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala, tuttavia, che la rotazione delle porta di accesso al bagno è impedita dalla presenza della vasca, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "11.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

L'immobile risulta attualmente abitato.

La proprietà ha fatto pervenire allo scrivente atto di concessione dello stesso in comodato gratuito alla signora Kuka Ljrie, nata in data 13.03.1957 a Kruje (Albania), co.fi. KKULTJ57C53Z100P, con scadenza in data 31.12.2017.

Trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta in caso di vendita e comunque immediatamente prossima alla scadenza, si ritiene che tale circostanza non incida sulla valutazione del bene, anche perché la mancata riconsegna dell'appartamento genera, secondo le pattuizioni, il pagamento di una penale pari ad €/giorno 50,00.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero nell'immediato, secondo quanto espresso nel paragrafo precedente.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature.

Analoghe difformità si riscontrano fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 309,95 per l'esercizio 2015, ed Euro 348,57 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 658,70, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9686, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "11.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 61.25).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq. (10,00 x 0,30) = mq. 3,00;
- la residua porzione di terrazzo, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq. (5,00 x 0,15) = mq. 0,75.

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (80,50 + 3,00 + 0,75) = \text{mq. } 84,25.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 84,25 \times \text{€/mq. } 780,00 = \text{€ } 65.175,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.000, per lo stato d'uso e manutenzione, trattandosi di immobile occupato.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (65.175,00 - 2.500,00 - 3.000,00) = € 60.215,00,

che si arrotondano ad € 60.000,00 (sessantamila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.12) LOTTO 12

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 7, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 16, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, mq. 45, rendita catastale Euro 167,85 (vedi allegati "12.1", certificato catastale, e "12.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 4), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "12.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 45,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: vano scale e corridoio di distribuzione condominiale, distacco condominiale, parete perimetrale su spazio di separazione con parete condominiale dell'edificio di via Rinaldo Enrico, unità immobiliare di via Cechov 40-8, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-3, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-11.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura in legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in



alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto.

Si segnalano tuttavia il sollevamento della pittura della parete verso l'intercapedine di separazione con il fabbricato di via Rinaldo Enrico e la mancanza della cornice di finitura della porta del bagno.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "12.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modifiche nella conformazione delle murature, in particolare, non viene rappresentato il cassonetto di contenimento delle tubazioni presente nel soggiorno.

La dimensione consistente di tale manufatto fa sì che in tale punto la larghezza dell'ambiente sia pari a soli ml. 2,30.

Fedele allo stato dei luoghi si presenta invece la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione, a condizione che venga prima acquisito parete

favorevole dell'Ufficio di Igiene Edilizia dell'ASL competente per territorio, in quanto in nessun punto gli ambienti possono presentare dimensione inferiore a ml. 2,50.

Trattandosi di difformità puntuale, si presuppone, ma non si garantisce, che il parere favorevole possa venire rilasciato.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 215,02 per l'esercizio 2015, ed Euro 233,94 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 448,96, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9708, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "12.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 77.74).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 45,00 x €/mq. 750,00 = € 33.750,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 1.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (33.750,00 - 2.500,00 - 1.500,00) = € 29.750,00,

che si arrotondano ad € 30.000,00 (trentamila/00).

\*\*\*\*\*

### B.13) LOTTO 13

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 8, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 17, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, mq. 50, rendita catastale Euro 167,85 (vedi allegati "13.1", certificato catastale, e "13.2", planimetria catastale).

Dall'epoca della sua realizzazione, l'unità immobiliare è sempre risultata nella disponibilità de XX XXXXXXXXX, come sopra individuata.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 4), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "13.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 50,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 40-9, corridoio di distribuzione condominiale

conducente al vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-7, parete perimetrale su spazio di separazione con parete condominiale dell'edificio di via Rinaldo Enrico, distacco sui giardini appartenenti alle unità immobiliare di via Cechov 25 e 40-4, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-4, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-12.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala tuttavia il fatto che la rotazione della porta di accesso alla camera da letto è impedita dalla presenza di una parete in muratura che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "13.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature, fra le quali il restringimento della dimensione della larghezza del disimpegno del bagno che presenta una larghezza che va da cm. 93 a cm. 95.

Modeste difformità presenta la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione, a condizione che venga prima acquisito parere favorevole dell'Ufficio di Igiene Edilizia dell'ASL competente per territorio, in quanto in nessun punto i disimpegni possono presentare dimensione inferiore a ml. 1,00.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 211,25 per l'esercizio 2015, ed Euro 229,71 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 440,96 che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9709, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "13.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 74.91).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 50,00 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 40.000,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (40.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 37.000,00 \text{ (trentasettemila/00)}.$$

\*\*\*\*\*

#### B.14) LOTTO 14

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 10, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 19, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, mq. 75, rendita catastale Euro 234,99 (vedi allegati "14.1", certificato catastale, e "14.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 4), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla

planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "14.3").

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-6, distacco condominiale, vano scale e corridoio di distribuzione, unità immobiliare di via Cechov 40-9, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-6, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-14.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 74,50 circa.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano ma deve segnalarsi l'assenza della caldaia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala tuttavia il fatto che la rotazione della porta di accesso ad una delle camere da letto è impedita dalla presenza di una parete in muratura che non ne consente una corretta apertura.

Inoltre risulta abbastanza grossolana la posa in opera delle piastrelle ceramiche dei pavimenti, che in qualche punto presentano delle sbeccature.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "14.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature, che coinvolgono anche gli appartamenti confinanti.

Modeste e non significative difformità presenta la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 292,31 per l'esercizio 2015, ed Euro 320,90 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 613,21, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura, (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.



L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9710, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "14.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 57.10).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 74,50 \times \text{€}/\text{mq. } 780,00 = \text{€ } 58.110,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (58.110,00 - 2.500,00) = \text{€ } 55.610,00,$$

che si arrotondano ad € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.15) LOTTO 15

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 21 interno 8, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 20, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, mq. 85 (mq. 80 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "15.1", certificato catastale, e "15.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quarto dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 4), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla

planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "15.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 80,50 circa, quella del balcone a mq. 14,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-9, vano scale, distacco condominiale, unità immobiliare di via Cechov 40-13 e 40-14, sotto unità immobiliare di via Cechov 21-6, sopra unità immobiliari di via Cechov 40-15 e 40-16.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; nelle segnalazioni dell'affittuaria, la caldaia e l'estrattore di aria viziata dal bagno non risultano attualmente funzionanti.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si riscontrano, tuttavia, danneggiamenti nella parte inferiore della parete del soggiorno attestata verso l'esterno per fenomeni di umidità di risalita e il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è impedita dalla presenza della vasca.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "15.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "15.6" alla presente), nell'immobile risulta risiedere la signora Navarrete Zamora Gladys Magdalena, nata in data 18.10.1978 a Guayaquil (Ecuador).

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, è stato reperito contratto di affitto dell'immobile, stipulato con la predetta signora Navarrete Zamora (co.fi. NVRGND78R58Z605G) in data 01.09.2016, valido fino al 31.08.2020, per un canone annuo di € 3.600,00 (vedi allegato "15.7" alla presente).

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature.

Modeste e non significative difformità presenta la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 200,94 per l'esercizio 2015, ed Euro 225,97 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 426,91, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico

dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9693, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "15.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 120.22).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo ulteriore, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(4,00 \times 0,15) = \text{mq. } 0,65$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (80,50 + 3,00 + 0,45) = \text{mq. } 84,10.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 84,10 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 63.075,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 2.800,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Circa lo stato di possesso, si consideri che la rendita annua assicurata dall'immobile, in base a convenzione stipulata e valida fino alla data del

25.06.2022, non può eccedere il 3,85% del valore dell'immobile come definito ai sensi dell'art. 7) dell'atto a rogito notaio Fusaro del 02.08.2004 rep. 28678.

Trattandosi di valutazione complessa, dovendosi applicare una serie di coefficienti accrescitivi o riduttivi, può ragionevolmente valutarsi tale cifra, per approssimazione, in applicazione della convenzione stipulata, in:

$$\text{mq. } 80,50 \times \text{€}/\text{mq. } 1.281,00 \times 3,85\% = \text{€ } 3.970,14.$$

La somma concordata fra le parti, pari ad € 3.600,00 annui, appare sufficientemente remunerativa nel panorama attuale, ove calcolata in percentuale rispetto al valore dell'immobile come evidenziato in seguito, rappresentandone il 6,20% circa; si ritiene quindi di non dovere applicare alcuna riduzione a causa dello stato di occupazione dell'immobile.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (63.075,00 - 3.000,00 - 2.800,00) = \text{€ } 57.275,00,$$

che si arrotondano ad € 57.500,00 (cinquantasettemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.16) LOTTO 16

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 11, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 22, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, mq. 45, rendita catastale Euro 167,85 (vedi allegati "16.1", certificato catastale, e "16.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quarto dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 5), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "16.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 45,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: corridoio di distribuzione condominiale conducente al vano scale, vano scale, distacco condominiale, intercapedine di separazione con edificio di via Rinaldo Enrico 17 e 21, unità immobiliare di via Cechov 40-12, , sotto unità immobiliare di via Cechov 40-7, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-15.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala tuttavia il fatto che la rotazione della porta di accesso alla camera da letto è impedita dalla presenza di uno zoccolino battiscopa che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "16.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature; in particolare, il cassonetto presente nel soggiorno che alloggia le canne di aerazione causa un restringimento dell'ambiente che, in corrispondenza dello stesso, misura meno di ml. 2,50, misura minima dei vani di abitazione.

Modeste e non significative difformità presenta la planimetria catastale.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione, a condizione che venga prima acquisito parere favorevole dell'Ufficio di Igiene Edilizia dell'ASL competente per territorio.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 217,94 per l'esercizio 2015, ed Euro 234,33 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 451,97, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto

dal numero 9711, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "16.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 62.06).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 45,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 33.750,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).;

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (33.750,00 - 2.500,00) = \text{€ } 31.250,00,$$

che si arrotondano ad € 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.17) LOTTO 17

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 12, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 23, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2,5, mq. 50, rendita catastale Euro 167,85 (vedi allegati "17.1", certificato catastale, e "17.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quarto dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 5), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "17.3").



La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 49,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 40-13, corridoio di distribuzione condominiale conducente al vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-11, distacco con edificio di via Rinaldo Enrico 17 e 21, distacco su giardino dell'unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-8, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-16.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; deve tuttavia farsi rilevare la mancanza della caldaia.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto, ove si eccettuino i segni lasciati sul soffitto di bagno ed antibagno nonché sulla parete di separazione con la camera da letto da una perdita proveniente dall'appartamento superiore, che ad oggi appare eliminata.

Deve quindi procedersi a scrostamento degli intonaci ammalorati, alla loro ricostituzione alla tinteggiatura dei vani interessati.

Si segnala inoltre il fatto che la rotazione della porta di accesso alla camera da letto è impedita dalla presenza di una parete in muratura che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "17.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature, che coinvolgono anche gli appartamenti confinanti; inoltre il locale disimpegno presenta una larghezza di ml. 0,95 e non rispetta quindi la prescritta larghezza minima, pari a ml. 1,00.

Modeste e non significative difformità presenta la planimetria catastale.

Ciò a condizione che venga prima acquisito parere favorevole dell'Ufficio di Igiene Edilizia dell'ASL competente per territorio, in quanto in nessun punto gli ambienti di disimpegno possono presentare dimensione inferiore a ml. 1,00.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 214,36 per l'esercizio 2015, ed Euro 230,64 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 445,00 (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e,

pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9714, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "17.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 64,99).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 49,50 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 39.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 2.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (39.600,00 - 2.500,00 - 2.000,00) = \text{€ } 35.100,00,$$

che si arrotondano ad € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.18) LOTTO 18

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 14, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 25, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, mq. 75, rendita catastale Euro 234,99 (vedi allegati "18.1", certificato catastale, e "18.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quarto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 5), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "18.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 74,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 21-8, distacco condominiale, vano scale e corridoio di distribuzione condominiale, unità immobiliare di via Cechov 40-13, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-10, sopra via Cechov 40-17..

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza della vasca da bagno che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "18.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, è stato possibile accertare che esistono modeste modifiche nella conformazione delle murature, che coinvolgono anche gli appartamenti confinanti.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Modeste e non significative difformità presenta la planimetria catastale.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 295,45 per l'esercizio 2015, ed Euro 321,85 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 617,30, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9717, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "18.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 57.03).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 74,50 \times \text{€}/\text{mq. } 780,00 = \text{€ } 58.100,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (58.100,00 - 2.500,00) = \text{€ } 55.610,00,$$

che si arrotondano ad € 55.500,00 (cinquantacinquemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.19) LOTTO 19

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 15, piano quinto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 29, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 54, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "19.1", certificato catastale, e "19.2", planimetria catastale); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "19.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 54,00.

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quinto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 6), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: corridoio di distribuzione condominiale conducente al vano scale, vano scale, distacco condominiale, distacco con l'edificio di via Rinaldo Enrico 17 e 21, unità immobiliare di via Cechov 40-16, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-11, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-18.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza della vasca da bagno che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "19.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esiste una sostanziale conformità

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 250,27 per l'esercizio 2015, ed Euro 264,12 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 514,39, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "D").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9718, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "19.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 57.79).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, come segue:

$$\text{mq. } 54,00 \times \text{€}/\text{mq. } 750,00 = \text{€ } 40.500,00.$$



\*\*\*\*\*

## B.20) LOTTO 20

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 16, piano quinto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 30, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, mq. 81 (mq. 73 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "20.1", certificato catastale, e "20.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quinto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 6), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e terrazzo; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "20.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 73,50 circa, quella del balcone a mq. 24,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Cechov 40-17, corridoio di distribuzione condominiale conducente al vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-15, distacco verso l'edificio di via Rinaldo Enrico 17 e 21, distacco su giardino dell'unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliari di via Cechov 40-12 e 40-13, sopra unità immobiliari di via Cechov 40-18 e 40-19.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il balcone presenta pavimentazione ceramica con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in

laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza di uno dei sanitari che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "20.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore del sig. Niang Amadou Diouf, co.fi. NNGMDF69L30Z343R debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 19.06.2016, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono parziali difformità nella dimensione degli ambienti e quindi nel posizionamento delle murature divisorie fra questi.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione, previo ottenimento di parere positivo da parte dell'ufficio di igiene edilizia dell'ASL competente per territorio.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 355,17 per l'esercizio 2015, ed Euro 339,74 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 694,91, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9719, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "20.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 60.82).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residua, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(14 \times 0,15) = \text{mq. } 2,10$ ;

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (73,50 + 3,00 + 2,10) = \text{mq. } 78,60.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 78,60 \times \text{€}/\text{mq. } 820,00 = \text{€ } 64.452,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, conseguenti all'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (64.452,00 - 3.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 58.452,00,$$

che si arrotondano ad € 58.500,00 (cinquantottomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.21) LOTTO 21

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 17, piano quinto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 31, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, mq. 92 (mq. 76 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "21.1", certificato catastale, e "21.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano quinto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone e ampio terrazzo; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "21.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 77,00 circa, quella del balcone a mq. 5,00 circa, quella del terrazzo a mq. 95,00 circa.

A proposito di quest'ultimo, si fa presente che non è stato realizzato il previsto muretto di separazione che avrebbe dovuto essere costruito all'incirca a metà del terrazzo, in corrispondenza della mezzeria del corpo scale del civico 21 di via Cechov, che fuoriesce a questo livello, dal quale si accede direttamente alla copertura.

Pertanto, fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario, dovremo indicare: terrazzo condominiale, distacco condominiale, vano scale e spazio di distribuzione, unità immobiliare di via Cechov 40-16, distacco su giardino dell'unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliari di via Cechov 40-13 40-14 e 21-8, sopra unità immobiliari di via Cechov 40-19 e 40-20.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il balcone e il terrazzo presentano pavimentazione ceramica, con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate (il balcone) o con muretto di bordo sormontato da piana in pietra (il terrazzo); il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettuino alcune formazioni di condensa sulla parete della camera esposta verso est.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso a questa camera è ostacolata dalla presenza di un calorifero, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "21.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "21.6" alla presente), nell'immobile risultano risiedere i seguenti soggetti:

- Addaquir Abdelhamid, nato a Chtouka (Marocco) in data 06.08.1979;
- Addaquir Abdellatif, nato a Chtouka (Marocco) in data 01.03.1977;
- Talbi Mustapha, nato a Attaouia (Marocco) in data 02.03.1972.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore del sig. Addaquir Abdelhamid, co.fi. DDQBLH79M06Z330T, debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 31.12.2014, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono alcune evidenti difformità, che si concretizzano nella chiusura di una portafinestra di accesso al terrazzo da una delle camere e nello spostamento

all'interno del fabbricato di un cassonetto impianti originariamente previsto correre lungo il prospetto nord (quest'ultimo indicato solo in parte in maniera errata sulla planimetria catastale).

Si segnala inoltre il fatto che le canne di esalazione presenti sul terrazzo e provenienti dagli appartamento posti ai piani inferiori non rispettano l'altezza minima prevista per i manufatti sfocianti a copertura; tuttavia, trattandosi di manufatti di proprietà condominiale, ancorché siti su area di pertinenza dell'appartamento, la corretta rimessa in pristino dei medesimi deve intendersi posta a carico del condominio, non generando quindi alcuna riduzione di prezzo dell'unità immobiliare.

Trattandosi di modifiche che interessano parete perimetrale di edificio posto in area soggetta a vincolo paesistico, dovrà essere presentato accertamento di compatibilità paesaggistica, sottoposto anche a parere favorevole da parte della locale Soprintendenza, autorità preposta alla tutela del vincolo, in quanto, pure in vigore del D.P.R. 13.02.2017 n.ro 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", tale intervento non viene considerato ricompreso fra quelli non soggetti ad autorizzazione paesaggistica preventiva (ai sensi dell'art. 2 comma 1 e dell'Allegato "A"), ritenendosi che per "*modifica di aperture esterne*", non debbano essere considerate tali le modifiche di finestrate, ma esclusivamente fori minori quali bocche di lupo o fori di aerazione.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22) del D.P.R. 380/2001 e succ.mm.ii.; circa l'oblazione da corrispondere, questa va da € 516,00 a € 5.160,00 (si considera, nel caso in questione, l'importo minimo), cui aggiungere la sanzione relativa al danno ambientale (non avendo la modifica eseguita condotto al conseguimento di maggior profitto), da calcolarsi in base all'eventuale costo di ripristino dei luoghi e comunque non inferiore ad € 2.000,00, cui aggiungere € 336,00 di diritti di segreteria.

Si ritiene, nel caso specifico valutabile la sanzione nella misura minima.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 506,66 per l'esercizio 2015, ed Euro 445,57 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 597,06, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9720, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "21.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 102.34).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- il balcone posto sul fronte est, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(5,00 \times 0,30) = \text{mq. } 1,50$ ;
- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residua pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(85,00 \times 0,15) = \text{mq. } 2,25$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (77,00 + 1,50 + 3,00 + 2,25) = \text{mq. } 83,75.$$



In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 94,25 \times \text{€}/\text{mq. } 780,00 = \text{€ } 73.515,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.200,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (73.515,00 - 5.500,00 - 3.200,00) = \text{€ } 64.815,00,$$

che si arrotondano ad € 65.000,00 (sessantacinquemila/00).

---

#### B.22) LOTTO 22

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 3, piano primo sottostrada, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 32, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, mq. 90 (mq. 79 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 335,70 (vedi allegati "22.1", certificato catastale, e "22.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo sottostrada dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 6), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone e giardino; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "22.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 79,50 circa, quella del balcone a mq. 25,00 circa, quella del giardino a mq. 30,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco con il fabbricato di via Cechov 21 e 40, unità immobiliare di via Cechov 21-4, corridoio di distribuzione del vano scale, locali cantine, distacco su giardino sottostante, sotto unità immobiliare di via Cechov 21-1, intercapedine e terrapieno, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-5.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il balcone presenta pavimentazione ceramica con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i serramenti interni sono in laminato; i caloriferi sono in alluminio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; nel bagno sono stati installati lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

La caldaia risulta mancante.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettuino il fatto che la tapparella del soggiorno risulta attualmente non funzionante e lo scadente livello di posa delle piastrelle di pavimentazione.

Si segnala inoltre il fatto che la rotazione della porta di accesso a questa camera è ostacolata dalla presenza della vasca, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "22.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono alcune difformità, che si concretizzano nella diversa disposizione di una parete di separazione e nella presenza, in una delle camere, di un ribassamento, in parte strutturale ed in parte di semplice finitura, di una porzione di soffitto fino ad un'altezza dal pavimento di ml. 2,32, altezza non consentita.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione, previo ottenimento di parere positivo da parte dell'ufficio di igiene edilizia dell'ASL competente per territorio.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 624,43 per l'esercizio 2015, ed Euro 372,24 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 996,67, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9669, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "22.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 72.78).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residua, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(15,00 \times 0,15) = \text{mq. } 2,25$ ;
- la porzione di giardino, pari a mq./mq. 0,01, e pertanto a: mq.  $(30,00 \times 0,01) = \text{mq. } 0,30$ ;

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (79,50 + 3,00 + 2,25 + 0,30) = \text{mq. } 85,05.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 85,05 \times \text{€/mq. } 750,00 = \text{€ } 63.787,50.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);

- € 2.000,00 per lo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (63.787,50 - 3.000,00 - 2.000,00) = € 58.787,50,

che si arrotondano ad € 59.000,00 (cinquantanovemila/00).

\*\*\*\*\*

### B.23) LOTTO 23

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 4, piano primo sottostrada, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 33, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 52, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "23.1", certificato catastale, e "23.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo sottostrada dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 6), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "23.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 53,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario, dovremo indicare: distacco con l'edificio di via Cechov 21 e 40, distacco condominiale, vano scale e spazio di distribuzione, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-3, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-2, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-6.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in

alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con meccanismo di idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettuino il fatto che la tapparella del soggiorno non è funzionante e che la porta di collegamento fra questo vano e il corridoio presenta dei danneggiamenti.

Si segnala inoltre il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza della vasca, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "23.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che non sussistono evidenti difformità.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 303,70 per l'esercizio 2015, ed Euro 260,91 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 564,61, che rappresentano al

momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9670, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "23.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 58.73).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 53,50 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 37.450,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in € 1.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (37.450,00 - 1.000,00) = \text{€ } 36.450,00,$$

che si arrotondano ad € 36.500,00 (trentaseimilcinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.24) LOTTO 24

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 19, piano sesto,

Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 35, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, mq. 85 (mq. 77 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "24.1", certificato catastale, e "24.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano sesto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "24.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 78,00 circa, quella del balcone a mq. 23,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su terrazzo unità immobiliare di via Cechov 40/17, unità immobiliare di via Cechov 40-20, spazio di distribuzione conducente a vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-18, distacco su giardino dell'unità immobiliare di via Cechov 25, sotto unità immobiliari di via Cechov 40-16 e 40-17, sopra unità immobiliare di via Cechov 40-22.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare; il balcone presenta pavimentazione ceramica con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto



di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza della vasca, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "24.4".

L'appartamento viene attualmente utilizzato.

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "24.6" alla presente), nell'immobile risulta risiedere il sig. Criollo Aguilar Hernan Amable, nato a Machala (Ecuador) in data 07.04.1960, a far data dal 03.11.2015.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore del sig. Criollo Moscoso Edinson Javier, co.fi. CRLDSN89M11Z605Y,, debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 19.06.2016, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, sono emerse modeste nella dimensione degli ambienti e nella conseguente disposizione dei muri divisorii interni; si segnala, al riguardo, la realizzazione di un cassonetto interno al locale bagno in luogo di analogo manufatto che avrebbe dovuto correre sul fronte esterno dell'edificio esposto a nord.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del

D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 459,52 per l'esercizio 2015, ed Euro 404,58 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 864,10, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9721, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "24.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 80.47).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a:  $\text{mq. } (10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;

- la porzione di terrazzo residuo, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq. (13,00 x 0,15) = mq. 1,95.

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (78,00 + 3,00 + 1,95) = \text{mq. } 82,95.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 82,95 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 66.360,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 3.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, conseguenti all'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (66.360,00 - 3.000,00 - 3.000,00) = \text{€ } 60.360,00,$$

che si arrotondano ad € 60.500,00 (sessantamila/cinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.25) LOTTO 25

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 20, piano sesto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 36, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 54, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "25.1", certificato catastale, e "25.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano sesto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla

planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "25.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 54,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su terrazzo unità immobiliare di via Cechov 40/17, distacco condominiale, vano scale e spazio di distribuzione, unità immobiliare di via Cechov 40-20, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-17, sopra unità immobiliari di via Cechov 40-23.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettui il danneggiamento della parte perimetrale della camera da letto esposta ad est, apparentemente derivante da infiltrazioni dovute ad una scorretta posa della piana della finestra o alla mancanza di idonea sigillatura.

Si segnala il fatto che la rotazione della porta di accesso al bagno è ostacolata dalla presenza della vasca, che non ne consente una corretta apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "25.4".

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo.

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta infatti risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, sono emerse modeste nella dimensione degli ambienti e nella conseguente disposizione dei muri divisorii interni; si segnala, al riguardo, la realizzazione di un cassonetto interno al locale bagno in luogo di analogo manufatto che avrebbe dovuto correre sul fronte esterno dell'edificio esposto a nord.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 309,92 per l'esercizio 2015, ed Euro 279,29 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 589,21., che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura. (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9722, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "25.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 81.79).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 54,00 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 37.800,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 2.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (37.800,00 - 3.000,00 - 2.000,00) = \text{€ } 32.800,00,$$

che si arrotondano ad € 33.000,00 (trentatremila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.26) LOTTO 26

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Enrico Rinaldo 21 interno 5, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 37, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, mq. 92 (mq. 84 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 335,70 (vedi allegati "26.1", certificato catastale, e "26.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano sesto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7), e si compone di

soggiorno con angolo cottura, due camere (una delle quali di superficie inferiore a mq. 9,00), disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "26.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 84,00 circa, quella del balcone a mq. 24,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco verso fabbricato di via Cechov 40 e 21, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-6, vano scale, locali autorimessa e cantine, distacco verso giardino sottostante, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-3, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-8, corridoio condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il balcone presenta pavimentazione ceramica con piana di bordo in pietra e ringhiere in ferro verniciate; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve definirsi discreto.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "26.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

L'appartamento risulta essere stato recentemente abitato, ma attualmente in stato di abbandono.

La proprietà ha fatto pervenire allo scrivente atto di concessione dell'immobile in comodato alla signora Tarta Roxana Nicoleta, nata a Sinaia (Romania) in data 27.11.1990, co.fi. TRTRNN90S67Z129R, con scadenza in data 30.09.2017.

Considerata la scadenza a breve del contratto stipulato, comunque revocabile a semplice richiesta, di certo prima della fissazione della vendita del bene, si ritiene potersi valutare l'appartamento come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, sono emerse modeste difformità nella dimensione degli ambienti e conseguentemente nella conformazione delle murature.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 328,42 per l'esercizio 2015, ed Euro 369,35 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 697,77, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione



dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9671, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "26.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 73.23).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residuo, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(14,00 \times 0,15) = \text{mq. } 2,10$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (84,00 + 3,00 + 2,10) = \text{mq. } 89,10.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 89,10 \times \text{€}/\text{mq. } 840,00 = \text{€ } 74.844,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

- € 3.0000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, conseguenti all'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (74.844,00 - 3.000,00 - 3.000,00) = € 68.844,00,$$

che si arrotondano ad € 69.000,00 (sessantanovemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.27) LOTTO 27

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Enrico Rinaldo 21 interno 6, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 38, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 53, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "27.1", certificato catastale, e "27.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano sesto dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "27.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 53,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco verso fabbricato di via Cechov 40 e 21, distacco condominiale, vano scale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-5, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-4, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-9.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è correttamente piastrellato fino ad altezza regolamentare, mentre manca la piastrellatura verticale in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i

serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; la caldaia risulta mancante.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono; si segnala solo la mancanza della maniglia della porta della camera.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "27.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 234,15 per l'esercizio 2015, ed Euro 263,32 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 697,77, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9672, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "27.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 54.50).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 53,50 \times \text{€}/\text{mq. } 720,00 = \text{€ } 38.520,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (38.520,00 - 500,00) = \text{€ } 38.020,00,$$

che si arrotondano ad € 38.000,00 (trentottomila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.28) LOTTO 28

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 23, piano settimo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 39, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 54, rendita catastale Euro

201,42 (vedi allegati "28.1", certificato catastale, e "28.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano settimo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 8), e si compone di soggiorno con angolo cottura, una camera, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "28.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 53,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco verso terrazzo dell'unità immobiliare di via Cechov 40-17, distacco condominiale, vano scale e corridoio di distribuzione, unità immobiliare di via Cechov 40-22, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-20, sopra terrazzo condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettuino diffusi scrostamenti della pittura in corrispondenza delle pareti di soggiorno e camera attestati verso l'esterno.

Si segnala inoltre l'impossibilità di procedere alla corretta apertura della porta del bagno, il cui movimento è ostacolato dalla presenza della vasca.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "28.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato, sono emerse modeste difformità sulla conformazione delle pareti di due cassonetti di alloggiamento impianti.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

La planimetria catastale non presenta invece particolari difformità con lo stato dei luoghi.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 303,28 per l'esercizio 2015, ed Euro 299,88 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 697,77, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9725, rilasciato in data 28.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "28.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 147.86).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 53,50 \times \text{€}/\text{mq. } 650,00 = \text{€ } 34.775,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).
- € 1.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (34.775,00 - 2.500,00 - 1.000,00) = \text{€ } 31.275,00,$$

che si arrotondano ad € 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.29) LOTTO 29

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Cechov 40 interno 22, piano settimo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 40, zona censuaria

4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 85 (mq. 77 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "29.1", certificato catastale, e "29.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano settimo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 8), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "29.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 78,00 circa, quella del balcone a mq. 22,50 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco verso terrazzo dell'unità immobiliare di via Cechov 40-17, unità immobiliare di via Cechov 40-23, corridoio di distribuzione condominiale di collegamento con vano scale, unità immobiliare di via Cechov 40-21, distacco verso giardino sottostante, sotto unità immobiliare di via Cechov 40-19, sopra terrazzo condominiale o dell'unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-12.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto battiscopa di serie; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.



Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettui un puntuale scrostamento della pitturazione in corrispondenza di un angolo di una delle camere.

Si segnala, inoltre, che uno dei caloriferi risulta da montare, che la tapparella di una delle camere non è funzionante e l'impossibilità di procedere alla corretta apertura della porta del bagno, il cui movimento è ostacolato dalla presenza della vasca.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "29.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative, ad eccezione di una modesta modifica puntuale nello spessore di due pareti divisorie e nella realizzazione di un cassonetto di contenimento di canne di aerazione.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 409,75 per l'esercizio 2015, ed Euro 411,07 per

l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 820,82, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9181, rilasciato in data 22.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "29.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 140.29).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a:  $\text{mq. } (10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residuo, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a:  $\text{mq. } (12,50 \times 0,15) = \text{mq. } 1,88$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (78,00 + 3,00 + 1,88) = \text{mq. } 82,88.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 82,88 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 66.300,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).
- € 1.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ (66.300,00 - 2.500,00 - 1.000,00) = € 62.800,00,}$$

che si arrotondano ad € 63.000,00 (sessantaduemilacinquecento/00).

---

#### LOTTO 30

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 10, piano secondo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 47, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 52, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "30.1", certificato catastale, e "30.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano ottavo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 9), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "30.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 53,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: corridoio di distribuzione condominiale di collegamento con vano scale, vano scale, distacco condominiale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-4, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-11, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-7, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-13.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio (questa smontata e priva di pannello di finitura).

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "30.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, sono emerse alcune difformità nelle dimensioni degli ambienti che parrebbero coinvolgere altra unità immobiliare non rilevata.

Si segnala, inoltre, che l'altezza interna dell'appartamento non raggiunge i ml. 2,70, dimensione minima degli ambienti abitabili (eccettuato ovviamente il servizio igienico, dove sono richiesti ml. 2,40).

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione; quella riguardante l'altezza minima interna solo ed esclusivamente ove venga rilasciato parere preventivo favorevole da parte dell'Ufficio Igiene dell'ASL competente per territorio.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 394,34 per l'esercizio 2015, ed Euro 332,14 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 726,48, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9675, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "30.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "D" (valore attuale kWh/mq anno 57.98).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 53,00 \times \text{€}/\text{mq. } 720,00 = \text{€ } 38.160,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (38.160,00 - 3.000,00) = \text{€ } 35.160,00,$$

che si arrotondano ad € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.31) LOTTO 31

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 12, piano secondo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 49, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, mq. 92 (mq. 76 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "31.1", certificato catastale, e "31.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano ottavo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 9), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "31.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 76,50 circa, quella del balcone a mq. 5,00 circa, quella del terrazzo a mq. 100,00 circa.

A proposito di quest'ultimo, si fa presente che non è stato realizzato il previsto muretto di separazione che avrebbe dovuto essere costruito all'incirca a metà del terrazzo, in corrispondenza della mezzeria del corpo scale del civico 40

di via Cechov, che fuoriesce a questo livello, dal quale si accede direttamente alla copertura.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: terrazzo condominiale, distacco condominiale, vano scala e corridoio di distribuzione condominiale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-11, distacco verso giardino sottostante, sotto unità immobiliari di via Rinaldo Enrico 21-8 e 21-9, sopra unità immobiliari di via Rinaldo Enrico 21-14 e 21-15.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato con zocchetto battiscopa di serie; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; l'attuale occupante l'immobile ha rilasciato una dichiarazione secondo la quale la caldaia attualmente presente nell'appartamento è di sua esclusiva proprietà e che la stessa provvederà ad asportarla nel momento in cui dovrà rilasciare l'immobile.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto, ove si eccettui il fatto che le infiltrazioni evidentemente provenienti dal terrazzo verso l'appartamento sottostante, sono state riparate in maniera grossolana con la stesura di prodotto impermeabilizzante sulle piastrelle, che rendono il livello di finitura inaccettabile.

In cattive condizioni versa anche il muretto di delimitazione del terrazzo verso l'esterno, con estesi rappaie male eseguiti.

Non funzionante è la tapparella della portafinestra del locale soggiorno.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "31.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

La società esecutata ha consegnato allo scrivente un contratto di comodato a favore della sig.ra Federica Calafato, co.fi. CLFFRC85A49D969P, debitamente registrato, che non si allega alla presente in quanto scaduto in data 31.12.2016, e comunque ininfluenza ai fini della valutazione, trattandosi di concessione revocabile a semplice richiesta.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, è stato possibile accertare che esistono alcune evidenti difformità, che si concretizzano nella chiusura di una portafinestra di accesso al terrazzo da una delle camere e nello spostamento all'interno del fabbricato di un cassonetto impianti originariamente previsto correre lungo il prospetto nord (quest'ultimo indicato solo in parte in maniera errata sulla planimetria catastale).

Si segnala inoltre il fatto che le canne di esalazione presenti sul terrazzo e provenienti dagli appartamenti posti ai piani inferiori non rispettano l'altezza minima prevista per i manufatti sfocianti a copertura; tuttavia, trattandosi di manufatti di proprietà condominiale, ancorché siti su area di pertinenza dell'appartamento, la corretta rimessa in pristino dei medesimi deve intendersi



posta a carico del condominio, non generando quindi alcuna riduzione di prezzo dell'unità immobiliare.

Trattandosi di modifiche che interessano parete perimetrale di edificio posto in area soggetta a vincolo paesistico, dovrà essere presentato accertamento di compatibilità paesaggistica, sottoposto anche a parere favorevole da parte della locale Soprintendenza, autorità preposta alla tutela del vincolo, in quanto, pure in vigenza del D.P.R. 13.02.2017 n.ro 31 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata", tale intervento non viene considerato ricompreso fra quelli non soggetti ad autorizzazione paesaggistica preventiva (ai sensi dell'art. 2 comma 1 e dell'Allegato "A"), ritenendosi che per "*modifica di aperture esterne*", non debbano essere considerate tali le modifiche di finestrate, ma esclusivamente fori minori quali bocche di lupo o fori di aerazione.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, ai sensi dell'art. 22) del D.P.R. 380/2001 e succ.mm.ii.; circa l'oblazione da corrispondere, questa va da € 516,00 a € 5.160,00 (si considera, nel caso in questione, l'importo minimo), cui aggiungere la sanzione relativa al danno ambientale (non avendo la modifica eseguita condotto al conseguimento di maggior profitto), da calcolarsi in base all'eventuale costo di ripristino dei luoghi e comunque non inferiore ad € 2.000,00, cui aggiungere € 336,00 di diritti di segreteria.

Si ritiene, nel caso specifico valutabile la sanzione nella misura minima.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 801,26 per l'esercizio 2015, ed Euro 411,07 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 1.369,64, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla

presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9181, rilasciato in data 22.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "31.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 102.45).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la superficie del balcone, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(5,00 \times 0,30) = \text{mq. } 1,50$ ;
- la superficie del terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la superficie del terrazzo da mq. 11 in avanti pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(90,00 \times 0,15) = \text{mq. } 13,50$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (76,50 + 1,50 + 3,00 + 13,50) = \text{mq. } 94,50.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 94,50 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 75.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 5.500,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 4.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, anche per l'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (75.600,00 - 5.500,00 - 4.000,00) = € 66.100,00,$$

che si arrotondano ad 66.000,00 (sessantaseimila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.32) LOTTO 32

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 13, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 53, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3,5, mq. 75 (mq. 73 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 234,99 (vedi allegati "32.1", certificato catastale, e "32.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 10), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno con antibagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "32.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 73,50 circa, quella del balcone a mq. 5,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-14, vano scala e corridoio di distribuzione condominiale, distacco condominiale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-6, distacco verso giardino sottostante, sotto unità immobiliari di via Rinaldo

Enrico 21-10 e 21-11, sopra terrazzo dell'unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-8.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto battiscopa di serie; bagno e antibagno sono correttamente rivestiti con piastrelle fino ad altezza regolamentare, mentre tale rivestimento manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto nell'insieme, ma si notano i residui di infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal terrazzo superiore e lo scrostamento della pitturazione in corrispondenza della portafinestra del balcone.

Non funzionante è la tapparella della portafinestra del locale soggiorno.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "32.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 463,20 per l'esercizio 2015, ed Euro 375,38 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 1.369,64, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9678, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "32.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 122.06).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la superficie del balcone, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(5,00 \times 0,30) = \text{mq. } 1,50$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (73,50 + 1,50) = \text{mq. } 75,00.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 75,00 \times \text{€}/\text{mq. } 720,00 = \text{€ } 54.000,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 1.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (54.000,00 - 1.500,00) = \text{€ } 52.500,00 \text{ (cinquantaduemilacinquecento/00)}.$$

\*\*\*\*\*

### B.33) LOTTO 33

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 14, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 54, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, mq. 84 (mq. 76 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 335,70 (vedi allegati "33.1", certificato catastale, e "33.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 10), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "33.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 77,00 circa, quella del balcone a mq. 24,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su terrazzo unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-12, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-15, corridoio condominiale di collegamento con il vano scale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-13, distacco verso giardino

sottostante, sotto unità immobiliari di via Rinaldo Enrico 21-11 e 21-12, sopra terrazzo dell'unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-8 e terrazzo condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto battiscopa di serie; il bagno è correttamente rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto nell'insieme, ma si nota il danneggiamento dei cassonetti degli avvolgibili, conseguenti a riparazione dei medesimi, e scrostamento della pitturazione delle pareti in più punti, probabilmente a causa di ponti termici innescati dai pilastri in cemento armato.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "33.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, è stato reperito contratto d'affitto stipulato con il sig. Pasquale Contiero, co.fi. CNTPQL71H25A512D, con validità fino al 15.07.2019, per un

canone pari a € 6.000,00 annui; il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova in data 13.08.2015 al n.ro 010791-serie 3T e codice identificativo TLG15T010791000DD (vedi allegato "33.6" alla presente).

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative, se si esclude l'ispessimento di due pareti divisorie il soggiorno e le due camere.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Del costo di tale regolarizzazione, inclusi oneri di professionista, si terrà conto nella valutazione operata.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 801,82 per l'esercizio 2015, ed Euro 541,07 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 1.369,64, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto



dal numero 9679, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "33.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 140.22).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la superficie del balcone fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la superficie residua del balcone, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(14,00 \times 0,15) = \text{mq. } 2,10$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (77,00 + 3,00 + 2,10) = \text{mq. } 82,10.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 82,10 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€ } 65.680,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.000,00 per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista);
- € 2.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Circa lo stato di possesso, si consideri che la rendita annua assicurata dall'immobile, in base a convenzione stipulata e valida fino alla data del 25.06.2022, non può eccedere il 3,85% del valore dell'immobile come definito ai sensi dell'art. 7) dell'atto a rogito notaio Fusaro del 02.08.2004 rep. 28678.

Trattandosi di valutazione complessa, dovendosi applicare una serie di coefficienti accrescitivi o riduttivi, può ragionevolmente valutarsi tale cifra, per approssimazione, in applicazione della convenzione stipulata, in

mq. 77,00 x €/mq. 1.281,00 x 3,85% = € 3.797,52.

Tale somma appare sufficientemente remunerativa nel panorama attuale, ove calcolata in percentuale rispetto al valore dell'immobile come evidenziato in seguito, rappresentandone il 6,30% circa; si ritiene quindi di non dovere applicare alcuna riduzione a causa dello stato di occupazione dell'immobile.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (65.680,000 - 3.000,00 - 2.500,00) = € 60.180,00,

che si arrotondano ad 60.000,00 (sessantamila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.34) LOTTO 34

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 21 interno 15, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 55, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, mq. 54, rendita catastale Euro 201,42 (vedi allegati "34.1", certificato catastale, e "34.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 10), e si compone di soggiorno con angolo cottura, camera, disimpegno e bagno; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "34.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 54,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: distacco su terrazzo unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-12, distacco condominiale, vano scale e corridoio condominiale di distribuzione, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-14, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-12, sopra terrazzo condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; il bagno è rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca in corrispondenza dell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e vasca con idromassaggio.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi discreto nell'insieme, ma si nota il puntuale danneggiamento di una porzione della parete del soggiorno, in corrispondenza dell'angolo cottura, presumibilmente a causa di ponte termico causato da un pilastro in cemento armato.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "34.4".

L'appartamento viene comunque attualmente utilizzato.

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "34.6" alla presente), nell'immobile risultano risiedere i signori Catalano Angelo, nato a Catania in data 23.01.1976, e la sig.ra Fiducia Concetta, nata a Catania in data 07.12.1982.

La società proprietaria ha consegnato allo scrivente un atto di concessione dell'immobile in comodato gratuito al signor Catalano Angelo, come sopra individuato, redatto in data 28.10.2016, valido a far data dal 01.11.2016 e con scadenza in data 31.10.2019; registrazione Agenzia delle Entrate di Chiavari in data 14.11.2016, n.ro 3252 serie 3 (vedi allegato "34.7" alla presente).

Poiché la notifica dell'atto di pignoramento è antecedente alla registrazione del contratto di comodato, comunque revocabile, l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 417,83 per l'esercizio 2015, ed Euro 335,37 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 753,20, somma che rappresenta la situazione debitoria relativa agli ultimi due esercizi (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9680, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "34.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 147.86).

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 54,00 \times \text{€/mq. } 700,00 = \text{€ } 37.800,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$€ (37.800,00 - 2.000,00) = € 35.800,00,$$

che si arrotondano ad 36.000,00 (trentaseimila/00).

\*\*\*\*\*

### B.35) LOTTO 35

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 17 interno 5, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 56, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, mq. 91 (mq. 85 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 335,70 (vedi allegati "35.1", certificato catastale, e "35.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 10), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "35.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 88,00 circa, quella del balcone a mq. 19,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-6, vano scale, distacco condominiale, distacco su terrazzo proprietà sottostante distacco su giardino proprietà sottostante, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-3, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-7.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto di serie; il bagno è correttamente rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca nell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono.

Si segnala, inoltre, il fatto che la rotazione della porta del bagno è in parte impedita dalla presenza della vasca, che non ne consente la completa apertura.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "35.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 497,63 per l'esercizio 2015, ed Euro 512,18 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 1.009,81, somma che rappresenta la situazione debitoria relativa agli ultimi due esercizi che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9661, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "35.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 82.50).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di balcone fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a:  $\text{mq. } (10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di balcone residua, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a:  $\text{mq. } (9,00 \times 0,15) = \text{mq. } 1,35$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (88,00 + 3,00 + 1,35) = \text{mq. } 92,35.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{mq. } 92,35 \times \text{€}/\text{mq. } 840,00 = \text{€ } 77.574,00,$$

che si arrotondano ad € 77.500,00 (settantasettemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.36) LOTTO 36

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 17 interno 6, piano terzo, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 57, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, mq. 79 (mq. 77 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "36.1", certificato catastale, e "36.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 10), e si compone di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "36.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 77,00 circa, quella del balcone a mq. 5,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 21-13, distacco condominiale, vano scale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-5, distacco su terrazzo proprietà sottostante, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-4, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-8 e corridoio condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto di serie; il bagno è correttamente rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare,



rivestimento che manca nell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, ove si eccettui la formazione di un fenomeno di condensa superficiale nella camera posta ad ovest, attribuibile probabilmente ad un ponte termico innescato da un pilastro in cemento armato.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "36.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "36.6" alla presente), nell'immobile risultano risiedere i seguenti soggetti:

- Lo Bue Giorgio, nato a Genova in data 03.02.1974;
- Rotella Antonella, nata ad Ivrea (Torino) in data 14.08.1970;
- Lo Bue Martina, nata a Genova in data 28.11.2003.

La società proprietaria ha consegnato allo scrivente contratto di affitto con il quale, in data 27.10.2015, ha ceduto lo stesso in locazione fino al 31.12.2019, al signor Lo Bue Giorgio, come sopra individuato, per un canone annuo di € 5.340,00 (unitamente però ad un posto auto e ad una cantina); registrazione Agenzia delle Entrate di Genova 2 in data 03.11.2015, n.ro 007759-serie 3T e codice identificativo TLH15T007759000UC (vedi allegato alla presente "36.7").

L'immobile verrà quindi valutato come occupato.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 333,67 per l'esercizio 2015, ed Euro 300,22 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 633,89.

La situazione debitoria relativa agli ultimi due esercizi ammonta ad Euro 85,88 (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9144, rilasciato in data 21.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "36.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "E" (valore attuale kWh/mq anno 58.04).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di balcone di mq. 5,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(5,00 \times 0,30) = \text{mq. } 1,50$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (77,00 + 1,50) = \text{mq. } 78,50.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 78,50 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 62.800,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 2.500,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, conseguenti all'utilizzo dell'immobile;
- € 3.000,00 per lo stato di possesso, in quanto risulta problematica l'attribuzione dell'incidenza percentuale relativa all'appartamento nella determinazione del canone di affitto.

Circa lo stato di possesso, si consideri che la rendita annua assicurata dall'immobile, in base a convenzione stipulata e valida fino alla data del 25.06.2022, non può eccedere il 3,85% del valore dell'immobile come definito ai sensi dell'art. 7) dell'atto a rogito notaio Fusaro del 02.08.2004 rep. 28678.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (62.800,00 - 2.500,00 - 3.000,00) = \text{€ } 57.300,00,$$

che si arrotondano ad € 57.500,00 (cinquantasettemiliacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

### B.37) LOTTO 37

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 17 interno 7, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 58, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, mq. 88 (mq. 82 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 302,13 (vedi allegati "37.1", certificato catastale, e "37.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano decimo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 11), e si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno,

bagno, ripostiglio e balcone; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "37.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 85,00 circa, quella del balcone a mq. 20,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-8, corridoio di distribuzione condominiale e vano scale, distacco condominiale, terrazzo proprietà sottostante, giardino proprietà sottostante, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-5, sopra terrazzo condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto di serie; il bagno è correttamente rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca nell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano; la caldaia risulta essere stata asportata.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi mediocre per la presenza di diverse aree danneggiate per infiltrazioni provenienti dal terrazzo e dalla facciata ad ovest.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "37.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "N" alla presente), nell'immobile non risulta risiedere alcun soggetto.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità, per cui l'immobile verrà valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 408,17 per l'esercizio 2015, ed Euro 411,99 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 820,16, che rappresenta la situazione debitoria relativa agli ultimi due esercizi ammonta (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9662, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "37.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 155.14).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di balcone fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di balcone residua, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a: mq.  $(10,00 \times 0,15) = \text{mq. } 1,50$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (85,00 + 3,00 + 1,50) = \text{mq. } 89,50.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 89,50 \times \text{€/mq. } 800,00 = \text{€ } 71.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 4.000,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (71.600,00 - 4.000,00) = \text{€ } 67.600,00,$$

che si arrotondano ad € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.38) LOTTO 38

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione residenziale sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 17 interno 8, piano quarto, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 59, zona censuaria 4, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, mq. 92 (mq. 76 escluse aree scoperte), rendita catastale Euro 268,56 (vedi allegati "38.1", certificato catastale, e "38.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano decimo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 11), e si

compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo; circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "38.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 76,00 circa, quella del balcone a mq. 5,00 circa e quella del terrazzo a mq. 96,00 circa; a proposito di quest'ultimo, si fa presente che non è stato realizzato il previsto muretto di separazione che avrebbe dovuto essere costruito all'incirca a metà del terrazzo, in corrispondenza della mezzeria del corpo scale del civico 21 di via Rinaldo Enrico, che fuoriesce a questo livello, dal quale si accede direttamente alla copertura.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: terrazzo condominiale, vano scala civico 21 di via Rinaldo Enrico, distacco condominiale, vano scale e corridoio di distribuzione condominiale, unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-7, giardino proprietà sottostante, sotto unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 17-6, sopra terrazzo condominiale.

Circa le finiture: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati; le pavimentazioni interne sono in ceramica con zocchetto battiscopa in legno; la pavimentazione esterna è in gres porcellanato con zocchetto di serie; il bagno è correttamente rivestito con piastrelle fino ad altezza regolamentare, rivestimento che manca nell'angolo cottura; il portoncino di accesso dal vano scala è del tipo blindato con pannellatura effetto legno; i serramenti esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, protetti da avvolgibili in plastica; i caloriferi sono in alluminio; i serramenti interni sono in laminato; circa le dotazioni del bagno, sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianti citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, alimentato a gas metano.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono ove si eccettuino le cattive condizioni, ancorché circoscritte ad un'area limitata, del soffitto del soggiorno per un'infiltrazione di acqua piovana dal terrazzo soprastante.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "38.4".

In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato "38.6" alla presente), nell'immobile risulta risiedere la signora Tagliafico Giuliana, nata a Genova in data 09.11.1953.

La società proprietaria ha fatto pervenire allo scrivente copia di contratto di comodato gratuito dell'immobile concesso alla medesima.

Poiché lo stesso risulta scaduto in data 30.06.2015, ed è comunque revocabile a semplice richiesta, non se ne terrà conto nella valutazione operata; l'unità immobiliare verrà quindi valutata come libera.

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato nonché la planimetria catastale, non sono emerse difformità significative.

Si segnala il fatto che le canne di esalazione presenti sul terrazzo e provenienti dagli appartamento posti ai piani inferiori non rispettano l'altezza minima prevista per i manufatti sfocianti a copertura; tuttavia, trattandosi di manufatti di proprietà condominiale, ancorché siti su area di pertinenza dell'appartamento, la corretta rimessa in pristino dei medesimi deve intendersi posta a carico del condominio, non generando quindi alcuna riduzione di prezzo dell'unità immobiliare.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'appartamento, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 616,94 per l'esercizio 2015, ed Euro 575,35 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 820,16, che rappresenta la



situazione debitoria relativa agli ultimi due esercizi che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

L'unità immobiliare risulta provvista di Attestato di Certificazione energetica, rilasciato da I.R.E. s.p.a. su richiesta dello scrivente (contraddistinto dal numero 9663, rilasciato in data 27.05.2010), il quale viene allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute (vedi allegato "38.5").

In base alla valutazione operata, per quanto riguarda la prestazione energetica globale, l'unità immobiliare appartiene alla classe "F" (valore attuale kWh/mq anno 170.7).

Dovendosi procedere a omogeneizzare le superfici eterogenee che compongono la consistenza dell'immobile, si ritiene opportuno valutare, rispetto al metro quadrato di superficie dell'appartamento:

- la porzione di balcone della superficie di mq. 5,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a:  $\text{mq. } (5,00 \times 0,30) = \text{mq. } 1,50$ ;
- la porzione di terrazzo fino alla concorrenza di mq. 10,00, pari a mq./mq. 0,30, e pertanto a:  $\text{mq. } (10,00 \times 0,30) = \text{mq. } 3,00$ ;
- la porzione di terrazzo residua, pari a mq./mq. 0,15, e pertanto a:  $\text{mq. } (86,00 \times 0,15) = \text{mq. } 12,90$ .

La superficie convenzionale dell'immobile sarà quindi pari a:

$$\text{mq. } (76,00 + 1,50 + 3,00 + 12,90) = \text{mq. } 93,40.$$

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

mq. 93,40 x €/mq. 800,00 = € 74.720,00.

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione possono quantificarsi in:

- € 3.200,00 per i necessari interventi di ripristino dovuti allo stato d'uso e manutenzione, anche conseguenti all'utilizzo del bene.

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (74.720,00 - 3.200,00) = € 71.520,00,

che si arrotondano ad € 71.500,00 (settantunomilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.39) LOTTO 39

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa singola (box auto) sita nel Comune di Genova, via Cechov 42, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 132, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 20, superficie catastale mq. 21, rendita catastale Euro 107,42 (vedi allegati "39.1", certificato catastale, e "39.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 1); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "39.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 22,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: box subalterno 1907/133, corsia di manovra, box subalterno 1907/131, distacco condominiale, sotto terrapieno o intercapedine condominiale, sopra unità immobiliare di via Cechov 21/2.

Circa le finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, le pavimentazioni interne sono in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di portone basculante

metallico; l'aerazione prescritta è rappresentata sia da un serramento esterno in alluminio verniciato che da una griglia metallica aperta sulla corsia di manovra.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "39.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato è emersa una difformità significativa, consistente nel fatto che non è stata realizzata la prevista controsoffittatura dell'intera porzione destinata ad autorimesse e cantine, che aveva il solo scopo di mantenere un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,30, in modo che la superficie di tale porzione di spazio non contribuisse al calcolo della Superficie lorda abitabile, la cui disponibilità è stata per intero sfruttata.

L'attuale stato dei luoghi richiede una necessaria regolarizzazione, con la messa in pristino di idonea controsoffittatura ad un'altezza di ml. 2,30, allo scopo di uniformarlo alle previsioni di progetto

Ciò anche per non ricadere nel disposto del secondo comma dell'art. 34 del D.Lgs. 380/2001, il quale prevede che, ove le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire (o titolo equipollente) non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio (comunale) applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'applicazione letterale di tale articolo, comporterebbe un costo superiore al valore stimato dell'unità immobiliare.

Non era, inoltre, originariamente prevista la suddivisione in box degli spazi destinati ad autorimessa; tuttavia, con dichiarazione asseverata resa dal Direttore dei lavori, arch. Laura Bottini, in sede di dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 25) Legge regionale 16/08, veniva comunicata la suddivisione dei posti auto con tramezzature divisorie (vedi allegato "P" alla presente).

La parete di separazione fra il box auto e la corsia di manovra è stata però eseguita in maniera difforme da come riportato sulla planimetria catastale, riducendo la larghezza della corsia di manovra stessa.

Si fa inoltre presente che l'edificio in questione deve sottostare alle disposizioni vigenti all'epoca della sua costruzione di cui al D.M. 16 maggio 1987 n. 246 " Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione".

Volendo considerare l'altezza antincendio dell'edificio inferiore a ml. 24,00, ove rapportata ai due piazzali di accesso, relativamente alle caratteristiche costruttive del medesimo, questo viene classificato come di tipo "a", per il quale non vige alcuna particolare prescrizione.

Circa le comunicazioni ammesse, è possibile il collegamento diretto fra vani scala e locali cantinati.

Per quanto riguarda invece le autorimesse, il citato D.M. 246/1987, rimanda alle norme specifiche emanate in materia, rappresentate, nel caso in questione, dal D.M. 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Secondo quanto riportato al paragrafo 2.1) di quest'ultimo, per le autorimesse di tipo misto con capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli, come nel caso in questione, occorre rispettare le seguenti prescrizioni: le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R60 e, se di separazione, almeno REI60; le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura

automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili; la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale; l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri; l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30; ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta e l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

Riguardo a tali prescrizioni non risultano soddisfatte alcune condizioni, come di seguito indicato.

I locali cantina e i vani scala si aprono sugli stessi spazi comuni sui quali si affacciano i box auto: le porte di comunicazione delle cantine sono metalliche, non piene e non munite di congegno di autochiusura; le porte di comunicazione con i vani scala, del tipo blindato, possono essere assimilate a porte metalliche piene ma non sono munite di congegno di autochiusura.

Per quanto riguarda la percentuale di aerazione naturale prevista, la stessa è rispettata, ma una frazione della medesima, pari ad almeno 0,003 mq per metro quadrato di pavimento, deve essere completamente priva di serramenti (Nota VVF prot. n. P892/4108 sott. 22/19 del 10/8/2000).

Per quanto riguarda la suddivisione fra i box, questa è stata realizzata presumibilmente (per analogia con le autorimesse con accesso da via Rinaldo Enrico, ove risultano visibili in quanto non intonacati) con blocchetti in calcestruzzo con foro monocamera, dello spessore di cm. 8, come risultante in base ai rilievi eseguiti.

Secondo il D.M. 16 febbraio 2007 "Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione", lo spessore di una muratura realizzata con tale tipo di materiale deve avere, per garantire una resistenza al fuoco EI30, uno spessore non inferiore a cm. 12.

Infine, circa la struttura orizzontale realizzata in predalles di cemento armato faccia a vista, non è dato conoscere se questa abbia caratteristiche REI60, come richiesto, dipendendo il rispetto di tale caratteristica dallo spessore del copriferro di armatura.

Occorrerà quindi procedere a: realizzare una muratura divisoria fra gli spazi destinati ad autorimessa e il corridoio di distribuzione delle cantine da 01b) a 07b), realizzare una muratura divisoria fra gli spazi destinati ad autorimessa e il corridoio di distribuzione delle cantine da 09b) a 16b) munita di porta di comunicazione metallica piena con congegno di autochiusura; neutralizzare la cantina 08b o munirla porta di comunicazione metallica piena con congegno di autochiusura; realizzare una bucatara di aerazione permanente priva di serramenti approssimativamente pari a mq. 0,375, che equivale ad un foro di cm. 50x75 (anche sul portone di accesso esterno, ove possibile); intonacare le pareti di comunicazione con i box limitrofi (o comunque le pareti confinanti con spazi a diversa destinazione) con intonaco che garantisca una resistenza al fuoco non inferiore ad EI30; controsoffittare l'unità immobiliare per l'intera superficie con controsoffitto che garantisca una resistenza al fuoco non inferiore ad R60.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, parzialmente per opere già eseguite, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Alcuni dei costi da sostenere sono a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima, che può stimarsi pari ad € 4.000,00.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 3,47 per l'esercizio 2015, ed Euro 3,90 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 7,37, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura

(come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 22,00 \times \text{€}/\text{mq. } 800,00 = \text{€ } 17.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 35% del valore del bene, come sopra stimato, per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (17.600,00 - (17.600,00 \times 35\%)) = \text{€ } 11.440,00,$$

che si arrotondano ad € 11.500,00 (undicimilacinquecento/00).

\*\*\*\*\*

#### B.40) LOTTO 40

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa singola (box auto) sita nel Comune di Genova, via Cechov 44, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 133, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19, superficie catastale mq. 20, rendita catastale Euro 102,05 (vedi allegati "40.1", certificato catastale, e "40.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 1); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla

planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "40.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 23,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: cantine condominiali, corsia di manovra, box subalterno 1907/132, distacco condominiale, sotto unità immobiliare di via Cechov 25, sopra unità immobiliare di via Cechov 21/2.

Circa le finiture: le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, le pavimentazioni interne sono in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di portone basculante metallico; l'aerazione prescritta è rappresentata sia da un serramento esterno in alluminio verniciato che da una griglia metallica aperta sulla corsia di manovra.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "40.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Per quanto riguarda le problematiche di regolarità edilizia e di prevenzione incendi si rimanda alle considerazioni espresse all'interno del paragrafo B.39); la planimetria catastale non risulta fedele allo stato dei luoghi.

Alcuni dei costi da sostenere per gli interventi di adeguamento necessari sono a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima pari ad € 4.000,00.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili



come consuntivo: Euro 4,12 per l'esercizio 2015, ed Euro 4,64 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 8,76, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, e considerato le difficoltà di accesso al box per la larghezza della corsia di manovra antistante il medesimo, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 23,00 \times \text{€}/\text{mq. } 600,00 = \text{€ } 13.800,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 25% del valore del bene, come sopra stimato, per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (13.800,00 - (13.800,00 \times 35\%)) = \text{€ } 8.970,00,$$

che si arrotondano ad € 9.000,00 (novemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.41) LOTTO 41

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa singola (box auto) sita nel Comune di Genova, via Cechov 42, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 134, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 16, rendita

catastale Euro 80,57 (vedi allegati "41.1", certificato catastale, e "41.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano terzo dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 1); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "41.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 15,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: corsia di manovra condominiale, distacco condominiale (piazzale di accesso), vano scale via Cechov 40, corridoio di distribuzione cantine condominiale, corsia di manovra condominiale, sotto terrapieno, sopra unità immobiliare di via Cechov 40/2.

Premesso che l'unità immobiliare si presenta come uno spazio libero, contornato per brevi tratti di murature, circa le finiture può evidenziarsi quanto segue: le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, la pavimentazione interna è in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di portone basculante metallico o tramite la corsia di manovra.

Per quanto riguarda gli impianti, non esistono impianti dedicati all'unità immobiliare.

Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "41.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Per quanto riguarda le problematiche di regolarità edilizia e di prevenzione incendi si rimanda alle considerazioni espresse all'interno del paragrafo B.39).

Riguardo alla planimetria catastale, sono emerse difformità significative, in quanto non risultano essere state realizzate le murature divisorie sulla stessa riportate.

Alcuni dei costi da sostenere per gli interventi di adeguamento necessari sono a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima pari ad € 2.500,00.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 1,43 per l'esercizio 2015, ed Euro 1,61 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 3,04, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

Si desidera porre l'attenzione sul fatto che, la realizzazione di un posto auto o box nella posizione riportata sulla planimetria catastale e con tali dimensioni, renderebbe di fatto estremamente disagiata l'accesso al box retrostante, che ha formato già oggetto di compravendita a terzi.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, considerato che trattasi di posto auto e non box (in quanto così autorizzato), tenuto anche in considerazione il fatto della modesta profondità dell'unità immobiliare, che

consente il ricovero solo di autovetture con dimensioni ridotte, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 15,00 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \text{€ } 10.500,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 35% del valore del bene per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (10.500,00 - (10.500,00 \times 35\%)) = \text{€ } 6.825,00,$$

che si arrotondano ad € 7.000,00 (settemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.42) LOTTO 42

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa (box auto) sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 19, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907, sub 135, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale Euro 69,82 (vedi allegati "42.1", certificato catastale, e "42.2", planimetria catastale);

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 7); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "42.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 14,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: box subalterno 1907/136, corsia di manovra, corridoio di distribuzione cantine condominiale, distacco condominiale, sotto terrapieno, sopra unità immobiliare di via Rinaldo Enrico 19/1.

Circa le finiture: le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte formate da blocchetti in calcestruzzo faccia a vista; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, le pavimentazioni interne sono in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di portone basculante metallico; non è stata realizzata alcuna apertura di aerazione.

Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico.

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "42.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la tavola grafica allegata al progetto approvato è emersa una difformità significativa, consistente nel fatto che non è stata realizzata la prevista controsoffittatura dell'intera porzione destinata ad autorimesse e cantine, che aveva il solo scopo di mantenere un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,30, in modo che la superficie di tale porzione di spazio non contribuisse al calcolo della Superficie lorda abitabile, la cui disponibilità è stata per intero sfruttata.

L'attuale stato dei luoghi richiede una necessaria regolarizzazione, con la messa in pristino di idonea controsoffittatura ad un'altezza di ml. 2,30, allo scopo di uniformarlo alle previsioni di progetto

Ciò anche per non ricadere nel disposto del secondo comma dell'art. 34 del D.Lgs. 380/2001, il quale prevede che, ove le opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire (o titolo equipollente) non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio (comunale) applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte

dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

L'applicazione letterale di tale articolo, comporterebbe un costo superiore al valore stimato dell'unità immobiliare.

Sono inoltre emerse ulteriori difformità significative, in quanto originariamente non era prevista la suddivisione in box poi realizzata ed è stata chiusa una finestratura attestata sull'esterno.

Circa il primo punto, con dichiarazione asseverata resa dal Direttore dei lavori, ing. Laura Bottini in sede di dichiarazione di fine lavori, ai sensi dell'art. 25) Legge regionale 16/08, veniva comunicata la suddivisione dei posti auto con tramezzature divisorie (vedi allegato "P" alla presente).

Per quanto riguarda il tamponamento della finestratura perimetrale, questa risulta attestata su intercapedine, e quindi tale modifica non richiede l'ottenimento di parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Si fa tuttavia presente che l'edificio in questione deve sottostare alle disposizioni vigenti all'epoca della sua costruzione di cui al D.M. 16 maggio 1987 n. 246 " Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione".

Volendo considerare l'altezza antincendio dell'edificio inferiore a ml. 24,00, ove rapportata ai due piazzali di accesso, relativamente alle caratteristiche costruttive del medesimo, questo viene classificato come di tipo "a", per il quale non vige alcuna particolare prescrizione.

Circa le comunicazioni ammesse, è possibile il collegamento diretto fra vani scala e locali cantinati.

Per quanto riguarda invece le autorimesse, il citato D.M. 246/1987, rimanda alle norme specifiche emanate in materia, rappresentate, nel caso in questione, dal D.M. 1 febbraio 1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Secondo quanto riportato al paragrafo 2.1) quest'ultimo, per le autorimesse di tipo misto con capacità di parcheggio non superiore a nove autoveicoli, come nel caso in questione, occorre rispettare le seguenti prescrizioni: le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R60 e, se di separazione, almeno REI60; le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili; la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale; l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri; l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30; ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e in basso di superficie non inferiore a 1/100 di quella in pianta e l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

Riguardo a tali prescrizioni non risultano soddisfatte alcune condizioni, come di seguito indicato.

I locali cantina e i vani scala si aprono sugli stessi spazi comuni sui quali si affacciano i box auto: le porte di comunicazione delle cantine sono metalliche, non piene e non munite di congegno di autochiusura; le porte di comunicazione con i vani scala, del tipo blindato, possono essere assimilate a porte metalliche piene ma non sono munite di congegno di autochiusura.

Per quanto riguarda la percentuale di aerazione naturale prevista, la stessa è rispettata, ma una frazione della medesima, pari ad almeno 0,003 mq per metro quadrato di pavimento, deve essere completamente priva di serramenti (Nota VVF prot. n. P892/4108 sott. 22/19 del 10/8/2000); inoltre va praticata un'apertura sulla parete perimetrale prospiciente alla corsia di manovra o la saracinesca di accesso, pari ad 1/100 della superficie in pianta del locale.

Per quanto riguarda la suddivisione fra i box, questa è stata realizzata presumibilmente (per analogia con le porzioni attualmente in vista) con blocchetti in calcestruzzo con foro monocamera, dello spessore di cm. 8, come risultante in base ai rilievi eseguiti.

Secondo il D.M. 16 febbraio 2007 "Classificazione di resistenza al fuoco di prodotti ed elementi costruttivi di opere da costruzione", lo spessore di una muratura realizzata con tale tipo di materiale deve avere, per garantire una resistenza al fuoco EI30, uno spessore non inferiore a cm. 12.

Infine, circa la struttura orizzontale realizzata in predalles di cemento armato faccia a vista, non è dato conoscere se questa abbia caratteristiche REI60, come richiesto, dipendendo il rispetto di tale caratteristica dallo spessore del copriferro di armatura.

Occorrerà quindi procedere a: realizzare una muratura divisoria fra gli spazi destinati ad autorimessa e il corridoio di distribuzione delle cantine da 01) a 03), munire tutte le cantine da 04) a 13) di porta di comunicazione metallica piena con congegno di autochiusura; realizzare una bucatina di aerazione permanente priva di serramenti approssimativamente pari a mq. 0,450, che equivale ad un foro di cm. 50x90; intonacare le pareti di comunicazione con i box limitrofi (o comunque le pareti confinanti con spazi a diversa destinazione) con intonaco che garantisca una resistenza al fuoco non inferiore ad EI30; controsoffittare l'unità immobiliare per l'intera superficie con controsoffitto che garantisca una resistenza al fuoco non inferiore ad R60.

Le difformità evidenziate risultano regolarizzabili con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, parzialmente per opere già eseguite, ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. n.ro 380/2001 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 1.000,00 a titolo di oblazione.

Alcuni dei costi da sostenere sono a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima pari ad € 4.250,00.



Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 5,07 per l'esercizio 2015, ed Euro 5,71 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 10,78, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 15,00 \times \text{€}/\text{mq. } 900,00 = \text{€ } 13.500,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 35% del valore del bene, come sopra stimato, per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (13.500,00 - (13.500,00 \times 35\%)) = \text{€ } 8.775,00,$$

che si arrotondano ad € 9.000,00 (novemila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.43) LOTTO 43

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa (box auto) sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 19, piano terra, composta da due particelle catastali, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907, sub 136, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza

mq. 13, superficie catastale mq. 13, rendita catastale Euro 69,82 (vedi allegati "43.1", certificato catastale, e "43.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (indentificato in termini assoluti con il livello 7); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "43.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 14,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: box subalterno 1907/137, corsia di manovra condominiale, box subalterno 1907/135, distacco condominiale, sotto terrapieno, sopra unità immobiliari di via Rinaldo Enrico 19/1 e 19/2.

Circa le finiture può evidenziarsi quanto segue: le pareti sono intonacate e tinteggiate o presentano la faccia a vista del blocchetto in calcestruzzo che le compone; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, la pavimentazione interna è in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di saracinesca metallica.

Per quanto riguarda gli impianti, è presente il solo impianto elettrico.

Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "43.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Per quanto riguarda le problematiche di regolarità edilizia e di prevenzione incendi si rimanda alle considerazioni espresse all'interno del paragrafo B.42).

Alcuni dei costi da sostenere per gli interventi di adeguamento necessari sono a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di

riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima pari ad € 4.250,00.

Dovrà altresì procedersi ad aggiornamento catastale.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 5,63 per l'esercizio 2015, ed Euro 5,01 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 10,64, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 14,00 \times \text{€/mq. } 900,00 = \text{€ } 12.600,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 35% del valore bene, come sopra stimato, per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

$$\text{€ } (12.600,00 - (12.600,00 \times 35\%)) = \text{€ } 8.190,00,$$

che si arrotondano a € 8.000,00 (ottomila/00).

\*\*\*\*\*

#### B.44) LOTTO 44

L'immobile oggetto di stima consiste in un'unità a destinazione autorimessa singola (box auto) sita nel Comune di Genova, via Rinaldo Enrico 15, piano terra, Sezione Urbana RIV, foglio 27, particella 1907 sub 139, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale mq. 15, rendita catastale Euro 69,82 (vedi allegati "44.1", certificato catastale, e "44.2", planimetria catastale).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano nono dell'edificio del quale fa parte (identificato in termini assoluti con il livello 7); circa la conformazione e la consistenza in genere dell'immobile, si rimanda alla planimetria in scala 1:100 allegata alla presente, redatta sulla base del rilievo eseguito (vedi allegato "44.3").

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq. 16,00 circa.

Fra le coerenze, partendo da nord e procedendo in senso orario: box subalterno 1907/137, corsia di manovra condominiale, box subalterno 1907/135, distacco condominiale, sotto terrapieno, sopra unità immobiliari di via Rinaldo Enrico 19/1 e 19/2.

Circa le finiture può evidenziarsi quanto segue: le pareti sono intonacate e tinteggiate; il soffitto è in predalles di cemento faccia vista, la pavimentazione interna è in gres senza zocchetto battiscopa; l'accesso avviene per il tramite di portone basculante metallico.

Per quanto riguarda gli impianti, è presente il solo impianto elettrico.

Circa lo stato di mantenimento, questo deve senz'altro definirsi buono, considerata la destinazione del bene.

Per meglio illustrare le condizioni di mantenimento, si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente sub "44.4".

In seguito a ricerche esperite presso l'Ufficio del Registro competente per territorio, non sono stati reperiti contratti di affitto in corso di validità e l'immobile verrà quindi valutato come libero.

Per quanto riguarda le problematiche edilizie e di prevenzione incendi si rimanda alle considerazioni espresse all'interno del paragrafo B.42), limitate, ad

esclusione della concorrenza alle spese condominiali, solo alla necessità di porre in opera idonea controsoffittatura e di garantire caratteristiche almeno EI30 alle pareti divisorie.

Alcuni dei costi da sostenere per gli interventi di adeguamento necessari sono infatti a carico dei proprietari dei box e delle cantine tutti siti al piano di riferimento, altri a carico della proprietà della sola unità immobiliare oggetto di stima, per un'incidenza complessiva a carico di quest'ultima pari ad € 2.500,00.

Circa l'importo delle spese condominiali ascrivibile all'unità immobiliare, questo può essere quantificato con riferimento agli ultimi due esercizi disponibili come consuntivo: Euro 1,43 per l'esercizio 2015, ed Euro 1,61 per l'esercizio 2016, e così complessivamente ad Euro 3,04, che rappresentano al momento il debito complessivo dell'unità immobiliare relativamente alla presente procedura (come rilevabile dai rendiconti messi a disposizione dall'attuale amministratore dello stabile Busanelli ed Associati s.r.l. Gruppo Gestitalia, allegato alla presente sub "M").

Tuttavia, secondo le previsioni dell'art. 63, comma 2°, delle Disposizioni di attuazione del codice civile, le spese condominiali sono da porre a carico dell'acquirente l'immobile con riferimento agli ultimi due esercizi precedenti e, pertanto, queste andranno rideterminate al momento dell'effettiva vendita del bene.

In considerazione di quanto esposto precedentemente, lo scrivente ritiene di poterne fissare il valore come segue:

$$\text{mq. } 16,00 \times \text{€}/\text{mq. } 900,00 = \text{€ } 14.400,00.$$

Tale valore va corretto per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, che nel caso in questione, come visto, possono quantificarsi nel 35% del valore del bene, come sopra stimato, per oneri di regolarizzazione edilizia (esecuzione opere, corresponsione oblazione ed oneri di professionista).

Il valore dell'immobile, senza considerare le spese condominiali ad oggi insolute, sarà pertanto pari a:

€ (14.400,00 - (14.400,00 x 35%)) = € 9.360,00, che si ritiene comunque ragionevole arrotondare a € 9.500,00 (novemilacinquecento/00).

Tabella riepilogativa del valore dei lotti, importi espressi in Euro:

Lotto 1	53.500,00	Lotto 16	31.500,00	Lotto 31	66.000,00
Lotto 2	33.000,00	Lotto 17	35.000,00	Lotto 32	52.500,00
Lotto 3	30.000,00	Lotto 18	55.500,00	Lotto 33	60.000,00
Lotto 4	52.500,00	Lotto 19	40.500,00	Lotto 34	36.000,00
Lotto 5	64.000,00	Lotto 20	58.500,00	Lotto 35	77.500,00
Lotto 6	27.500,00	Lotto 21	65.000,00	Lotto 36	57.500,00
Lotto 7	61.000,00	Lotto 22	59.000,00	Lotto 37	67.500,00
Lotto 8	27.500,00	Lotto 23	36.500,00	Lotto 38	71.500,00
Lotto 9	39.500,00	Lotto 24	60.500,00	Lotto 39	11.500,00
Lotto 10	54.000,00	Lotto 25	33.000,00	Lotto 40	9.000,00
Lotto 11	60.000,00	Lotto 26	69.000,00	Lotto 41	7.000,00
Lotto 12	30.000,00	Lotto 27	38.000,00	Lotto 42	9.000,00
Lotto 13	37.000,00	Lotto 28	31.500,00	Lotto 43	8.000,00
Lotto 14	55.500,00	Lotto 29	63.000,00	Lotto 44	9.500,00
Lotto 15	57.500,00	Lotto 30	35.000,00		

Sono state eseguite tutte le procedure previste dalla normativa vigente circa la pubblicità dell'attività dello scrivente; copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio viene consegnata o spedita per posta ordinaria alle parti interessate.

Quantosopra reso per la verità ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati alla presente:

- A) verbale di sopralluogo;
- B) elaborato planimetrico catastale;
- C) fabbricato, estratti fotografico e planimetrico;
- D) atto notaio Fusaro del 12.05.1992 (rep. 2975);
- E) atto notaio Fusaro del 24.03.2004 (rep. 27890);
- F) atto notaio Fusaro del 25.10.2007 (rep. 34011);

- G) permesso edilizio n.ro 870 del 10.12.2007;
- H) relazione tecnica propedeutica al rilascio del provvedimento di cui al punto precedente;
- I) certificato di agibilità prot. 266 del 04.11.2010;
- L) informazioni rese dall'amministratore del caseggiato e regolamento edilizio;
- M) rendiconti spese di amministrazione;
- N) certificati di residenza Comune di Genova;
- O) documentazione fotografica relativa al fabbricato;
- P) dichiarazione di fine lavori;

Sono stati inoltre prodotti n. ro 225 (duecentoventicinque) allegati, numerati con doppia cifra, la prima individuante il lotto di riferimento, la seconda il singolo documento; agli stessi è fatto esplicito riferimento all'interno della presente relazione di stima.

Non si procede a riportarli nell'indice degli elaborati per non appesantire ulteriormente il presente documento.

Genova, 08.08.2017

arch. Luigi Mangione