

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°826/2010 R.E.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. DAVINI**

**ud. 15/06/2011**  
**n°826/2010 R.E.**  
**G.E. dott. Davini**

**RELAZIONE DI STIMA**  
**immobile in Genova, Via A. Cecchi civ. 3 int. 5**  
**immobili in Camogli (GE), Via A. Romana civ.29 int.D e box**

**tecnico incaricato dott. arch. Monica Viale**  
**iscritta all'Ordine degli Architetti di Genova al n°1005**  
**con studio in Genova, Via Corsica 9**  
**conferimento dell'incarico all'udienza del 16/03/2011**

dott. arch. Monica Viale  
 Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
 tel. e fax 010.59.20.54  
 e-mail arch.monicaivale@libero.it

*LOTTO PRIMO: appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in Comune di Genova, via Antonio Cecchi civico 3 interno 5 con annessa cantina al piano seminterrato.*

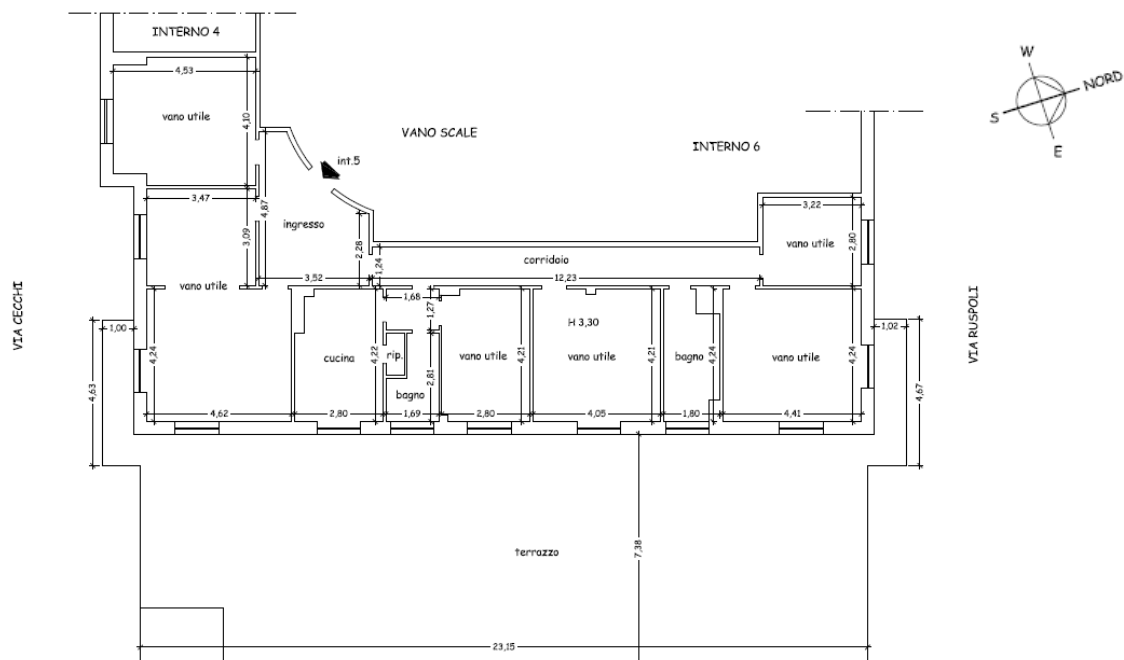
## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

**Quota di 1/6 di proprietà dell'appartamento in Genova, Via Antonio Cecchi civ.3 int.5**, posto al piano secondo, composto da ingresso, n. 6 vani utili, cucina, n.2 servizi igienici, ripostiglio, corridoio e terrazzo, con annessa cantina al piano seminterrato.

### 1.1 Consistenza

La consistenza del bene pignorato è la seguente (v. allegato n°1):

superficie lorda appartamento .....	m <sup>2</sup>	185,00
superficie terrazzo .....	m <sup>2</sup>	180,00
superficie catastale cantina .....	m <sup>2</sup>	7,00



dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

### Superficie convenzionale vendibile

Al fine della stima, è stata determinata la *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)* così come definita dall'Agenzia del Territorio nel “*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*” qui allegato sub.9 (si veda al riguardo anche la norma UNI 10750:1998; si veda FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali in “*Guida al mercato immobiliare*”)

*Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare*

#### *Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)*

*Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:*

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.*
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).*

*Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.*

Quanto al terrazzo, al fine della stima la relativa superficie ponderata si ottiene moltiplicando per 0,15 la superficie reale (si veda al riguardo il *Consulente Immobiliare* n.873/2010).

#### • Coefficienti delle pertinenze

**Cantine e solai inabitabili:** 0,20; **taverne seminterrate di ville o villini:** 0,50; **camere a tetto o soffitte:** 0,33; **balconi scoperti:** 0,25; **balconi coperti anche lateralmente (logge):** 0,40; **verande:** 0,95; **terrazze a livello scoperte:** da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione; **terrazze coperte:** da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti); **lastrici solari praticabili** accessibili da scala interna: da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di soprizzo; **giardini di proprietà esclusiva:** 0,18.

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Quanto alla cantina, al fine della stima la relativa superficie ponderata si ottiene moltiplicando per 0,15 la superficie reale tenuto conto del fatto che essa si presenta umida e non può essere utilizzata per il ricovero e conservazione di alcunché.

appartamento: m <sup>2</sup> 185,00 x 1,00 = .....	m <sup>2</sup> 185,00
terrazzo: m <sup>2</sup> 180,00 x 0,15 = .....	m <sup>2</sup> 27,00
cantina: m <sup>2</sup> 7,00 x 0,15 = .....	<u>m<sup>2</sup> 1,05</u>
superficie convenzionale vendibile = .....	<b>m<sup>2</sup> 213,05</b>

### 1.2 Identificativi catastali

Il bene è attualmente iscritto, unitamente alla cantina, al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Genova** (v. allegato n°3) con i seguenti dati:

*sezione GEB, foglio 66, particella 197, subalterno 49, Via Antonio Cecchi n. 3 n.5 piano S1-2 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 5 - vani 9 - R.C. € 2.277,57*

in capo a

✓

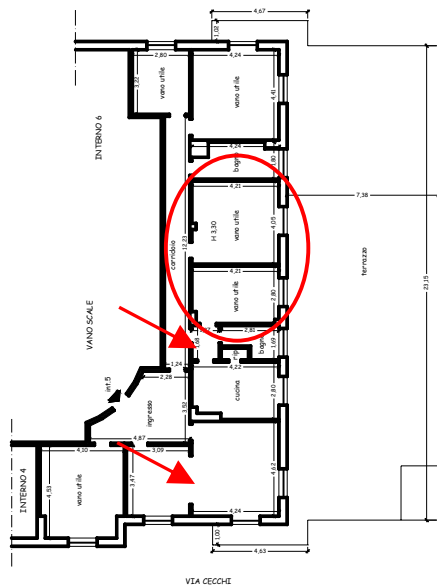
### 1.3 Regolarità catastale

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, presentata in data 30/12/1939 risulta difforme dallo stato attuale dei luoghi:

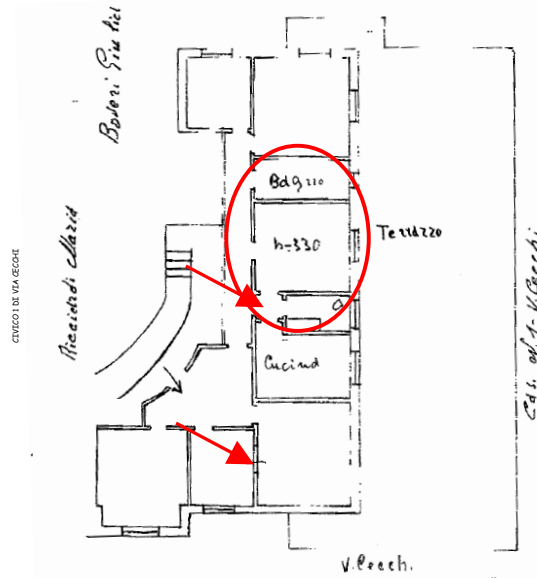
- non è rappresentato un vano compreso tra il servizio igienico secondario ed il vano adiacente lato nord,
- l'“*anti-bagno*” a servizio del bagno secondario risulta di maggiori dimensioni rispetto a quanto rappresentato
- il varco tra i due vani ubicati sull'angolo sud-est ha larghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato.

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Rilievo stato attuale



Planimetria catastale 30/12/1939



Sarà onere e obbligo dell'aggiudicatario, a trasferimento avvenuto, regolarizzare la situazione catastale, mediante presentazione di denuncia di variazione e planimetria catastale aggiornata.

#### 1.4 Confini

L'alloggio pignorato presenta i seguenti **confini**

- a nord: muri perimetrali prospicienti via Ruspoli
- a est: tramite terrazzo con il civico 1 di Via Cecchi
- a sud: muri perimetrali prospicienti via Cecchi
- ad ovest: alloggio int.4, vano scale ed alloggio int.6

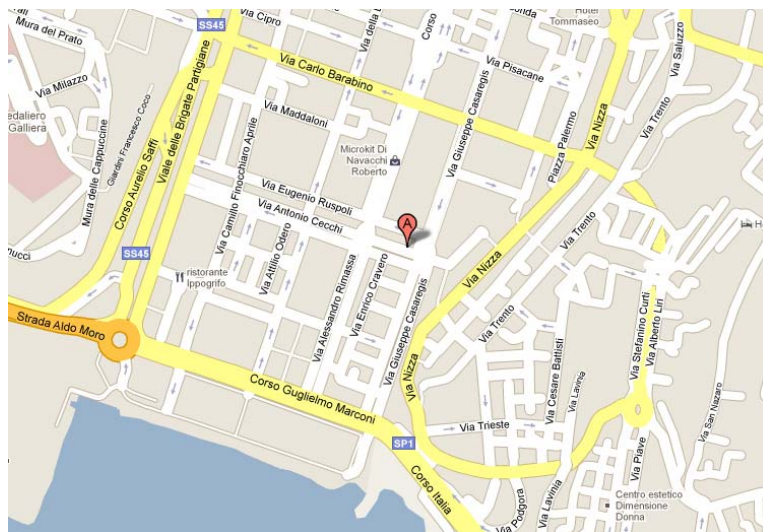
La cantina pignorata presenta i seguenti **confini**

- a nord: altra cantina
- a est: corridoio comune
- a sud: altra cantina

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

## 2. UBICAZIONE

L'edificio civ.3 di Via Cecchi di cui fa parte l'immobile oggetto di stima é ubicato nel quartiere della Foce, in zona residenziale della città.



La zona è dotata di ottimi accessi; ha destinazione sia abitativa che commerciale; è dotata di ottimi servizi. Il collegamento con il resto della città tramite mezzi di trasporto pubblico risulta efficiente (stazione ferroviaria di Genova - Brignole a circa 2 km, Stazione della metropolitana a circa 2 km; accesso alla “*sopraelevata*” km 0,5). Le possibilità di parcheggio in zona sono medie.

## 3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato non risiede a Genova.

Nell'immobile oggetto di pignoramento risiede attualmente 1  
comproprietaria per la quota di 4/6.

A fini estimativi l'immobile viene considerato libero da vincoli locatizi  
(v. *certificato anagrafico qui allegato sub.27*).

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

#### 4. PROVENIENZE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta in capo a \_\_\_\_\_, esecutato, per la quota di 1/6 di proprietà, per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_ (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Genova in data 10 aprile 1996 al n. 3915778 e trascritta a Genova in data 10 maggio 1996 al numero 8280 di formalità), devolutasi a favore del coniuge \_\_\_\_\_ nata a Genova il 22 agosto 1915 e dei figli \_\_\_\_\_ nata a Genova il 24 maggio 1952 e \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento pervenne a \_\_\_\_\_, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppino Traverso di Genova del 27/07/1968 Rep. n.177008/11489, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 30/07/1968 R.P. n.13007.

#### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### Formalità pregiudizievoli

- Sequestro conservativo trascritto in data 14 febbraio 2007 al numero 3938 di formalità a favore \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, fino alla concorrenza della somma di Euro 40.072.122,97 a seguito di Atto della Corte dei Conti del Lazio Sede di Roma in data 12 febbraio 2007 rep. N.66329.
- a margine della citata trascrizione si rilevano i seguenti annotamenti: formalità n. 4856 in data 22 giugno 2007, a seguito di sentenza emessa dalla Corte dei Conti del Lazio-Sede di Roma in data 18 aprile 2007 rep. N. 24612007, con la quale viene confermato il suddetto sequestro conservativo;  
formalità n. 3532 in data 10 settembre 2010, a seguito di sentenza di

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

condanna esecutiva emessa dalla Corte dei Conti di Roma in data 21 giugno 2010 rep. N. 138012010, con la quale il suddetto sequestro viene convertito in pignoramento.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente secondo la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente

- |  |         |
|--|---------|
| - Domande giudiziali trascritte  | nessuna |
| - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: | nessuna |
| - Atti di asservimento urbanistico trascritti                              | nessuno |
| - Limitazioni d'uso trascritte   | nessuno |

#### **6. ABITABILITA'**

L'immobile civ.3 di Via Antonio Cecchi è stato dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato dal Sindaco del Comune di Genova n°991 in data 22/06/1937.

#### **7. INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con D.P.G.R. n°44 il 10/3/2000 e successive Varianti adottate con D.C.C. n°85/2009 e con D.C.C. n°73/2010, il bene in esame risulta inserito nella "Zona B - Sottozona BB-CE" regolata dagli art.62-63 delle Norme Tecniche di Attuazione (*v. estratto cartografico e stralcio delle N.T.A. del P.U.C. qui allegati sub.9*).

#### **8. REGOLARITÀ' EDILIZIA**

Presso l'Archivio Storico del Comune di Genova è stato visionato il progetto originario dell'edificio civ.3 di Via Cecchi, rubricato con il n°331/1936, approvato con Decreto de Sindaco n°1880 del 26/11/1936. La planimetria di progetto presenta le seguenti difformità rispetto allo

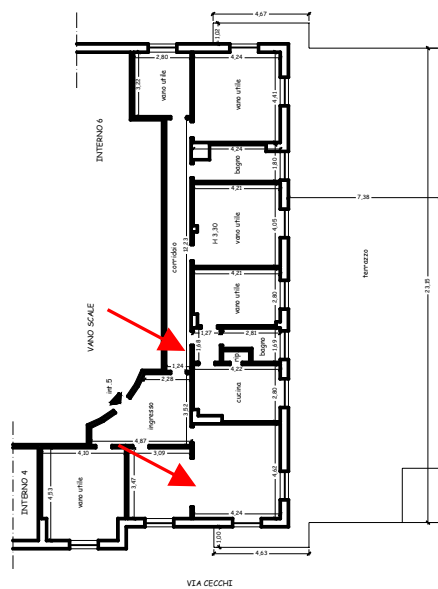


dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

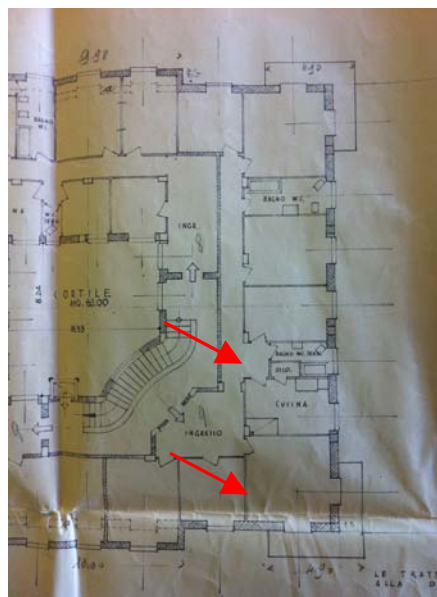
stato attuale dei luoghi (v. allegato n°6) evidenziate con frecce nelle figure che seguono:

- disimpegno per accedere al servizio igienico secondario;
- n.2 vani a sud-est in luogo dell'attuale unico vano.

Rilievo stato attuale



Progetto originario



Per l'esecuzione di tali opere non risultano richiesti, né rilasciati titoli edilizi, neppure in sanatoria, come da visura effettuata presso l'Ufficio Condono del Comune di Genova. Pertanto, l'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio.

La regolarizzazione dell'immobile può avvenire a sensi dell'art.22 comma 3 della Legge Regionale 16/2008. La sanzione amministrativa prevista è di €172,15 oltre a diritti di segreteria (attualmente €50,80), marca da bollo (€14,62), diritti DOCFA per presentazione di variazione catastale (attualmente €50,00), parcella del professionista che dovrà

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

essere direttamente incaricato dai comproprietari per la regolarizzazione comunale e catastale.

#### **9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004**

La zona in cui è ubicato il fabbricato in oggetto non risulta vincolata a sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm. sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale.

#### **10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

Caratteristiche strutturali:

Struttura:	in c.a. in condizioni buone
Copertura:	piana in condizioni normali
Scale	tipologia: a rampe elicoidali - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: buone
Balconi	parapetto in muratura e profilati metallici - condizioni: buone.
Piano fuori terra	otto
impianti	
riscaldamento	autonomo a gas metano
elettrico	in parte sottotraccia, in parte esterno
ascensore	presente
facciate:	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 1-2)
portone atrio	a due ante in legno e vetri, dotato di inferriata metallica- condizioni: buone (v. foto 3)
atrio:	pavimento in marmo, pareti rivestite con lastre di marmo (v. foto n°4-5) - condizioni buone
vano scale	pianerottoli in graniglia, gradini in marmo, pareti rivestite in parte con rivestimento a spessore ed in

parte con intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 6-7)

infissi esterni:	in alluminio con tapparelle - condizioni: normali
porte interne	in legno - condizioni buone
pavimenti:	in parte in graniglia ed in parte in parquet - condizioni: normali (v. foto 10-16-18)
pareti:	intonaco tinteggiato - condizioni normali
Soffitti:	intonaco tinteggiato - condizioni normali
Cucina:	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle - condizioni: normali (v. foto 11-12)
servizi igienici	pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle servizio igienico padronale dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno - condizioni: normali (v. foto 17) servizio igienico secondario dotato di lavabo e vasca da bagno - condizioni: normali (v. foto 15)
cantina	caratterizzata da forte umidità

#### Considerazioni generali

L'immobile è di tipo signorile. Gode di ottima ubicazione. Le caratteristiche costruttive e tipologiche sono di livello elevato.

L'immobile versa in buono stato di conservazione ed in normale stato d'uso. Le finiture risalgono prevalentemente all'epoca di costruzione del fabbricato.

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

## 11. STIMA dell'immobile in Genova, Via A. Cecchi civ.3 int.5

### PREZZO A BASE D'ASTA

#### Criteri di Stima

Identificato l'oggetto della valutazione nelle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, si procede inizialmente alla determinazione del più probabile valore venale del cespite in esame, indicando successivamente, mediante ulteriori considerazioni estimative, il prezzo base di incanto del bene stesso.

La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo basato sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità.

Parametro unitario: superficie convenzionale vendibile, come determinata alla precedente pagina

#### Indagini di mercato compiute e valori indicati

- operatori commerciali in Genova,  
valori medi indicati ..... € 3.000 - 4.000/m<sup>2</sup>
- Agenzia del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari espone per la zona di "Foce mare (Via Cecchi, Viale Brigade Partigiane, Piazza Rossetti, Piazzale Kennedy)" per "abitazioni di tipo civile" in condizioni "normali" (v. allegato n°10) valori € 3.000-4.200/m<sup>2</sup>
- Guida al mercato immobiliare FIAIP (v. allegato n°11) espone:  
la zona di "Via Cecchi" per "abitazioni in buono stato abitabili" valori compresi tra ..... €3.300 - 3.700/m<sup>2</sup>

La scrivente ha fatto riferimento ai valori ed ai dati sopra acquisiti, operando peraltro oggettive ed autonome valutazioni dettate dalla esperienza professionale maturata nel tempo anche quale perito di istituti di

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

credito, nonché da considerazioni estimative riguardanti specificatamente il bene oggetto di valutazione (valutazioni riguardanti l'ubicazione, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le sue dotazioni tecnologiche, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione, ecc.).

Ciò posto, la scrivente ha assunto il **valore unitario prudenziale** di € **3.000,00/m<sup>2</sup>** con riferimento ai risultati dell'indagine di mercato sopra riportata sottoposti a valutazioni riferite, nella specie, al caso in esame.

Stima del valore venale della piena proprietà

**Valore venale** con il metodo sintetico-comparativo

mq €213,05 x €3.000,00 €639.150,00

Valore della quota di 1/6 di proprietà e prezzo base d'asta

Effettuata la stima del valore dell'intera piena proprietà dell'unità immobiliare, si procede ora alla stima della **quota di 1/6 di proprietà su cui** grava il pignoramento.

La valutazione viene eseguita come segue

1. dividendo l'intero per l'entità della quota, con semplice operazione matematica
2. abbattendo del 25% il risultato ottenuto per i seguenti motivi
  - ✓ la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota-parte di un bene rispetto all'intero,
  - ✓ l'esiguità della quota (1/6)
  - ✓ l'irregolarità edilizia evidenziata,
  - ✓ il fatto che l'immobile sia attualmente occupato dalla sig.ra comproprietaria della quota di 4/6,
  - ✓ la modalità di vendita all'asta dell'immobile: è infatti produttivo che all'asta partecipi il maggior numero possibile di soggetti inte-

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

ressati, sicché il prezzo d'asta deve essere prudentiale consentendo in sede di gara di realizzare le migliori condizioni di vendita.

€ 639.150,00	:	6	€ 106.525,00
€ 106.525,00	x	0,20	€ 21.305,00
€ 106.525,00	-	€ 21.305,00	€ 85.220,00

**Prezzo base d'asta della quota di 1/6 di proprietà € 85.000,00**

**Euro ottantacinquemila/00**

## **12. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'indagine sulla "*comoda divisibilità*" del bene (art.720 c.c.) va effettuata in concreto e quindi, in primo luogo, con riferimento alla tipologia del bene, al suo sviluppo in superficie, alle sue dotazioni tecnologiche, al numero dei comproprietari ed all'entità delle quote di comproprietà, alla frazionabilità del bene con riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Il concetto di "*comoda divisibilità*" va inteso non come pura possibilità di una materiale ripartizione dell'immobile tra gli aventi diritto, ma come concreta attitudine ad una suddivisione da cui derivi, a ciascun condividente, un bene il quale perda il minimo possibile dell'originario valore e non abbia neppure a subire particolari limitazioni funzionali o condizionamenti. L'eventuale frazionamento dell'immobile deve avvenire senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote. Si ha perciò comoda divisibilità quando il valore originario del bene indiviso non risulta pregiudicato e quando i beni risultanti dal frazionamento, anche se di modeste dimensioni, risultano funzionali e non si costituiscono servitù a carico di nessuna delle porzioni.

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Ora, nel caso di specie, sebbene la superficie totale del bene (m<sup>2</sup> 185,00) risulti sufficiente a consentire la realizzazione -in via teorica- di una unità immobiliare di superficie pari ad 1/6 del totale, e sebbene le norme urbanistiche lo consentano, tuttavia l'attuale conformazione dell'alloggio e dell'edificio non lo permette per i seguenti motivi

- l'ubicazione non baricentrica dell'accesso all'alloggio;
- la posizione dei servizi igienici e relativi impianti tecnologici
- l'attuale sistema distributivo dell'alloggio.

Ne consegue che per frazionare l'immobile in questione in modo da ottenere una unità immobiliare di superficie pari ad 1/6 occorrerebbe eseguire consistenti e costose opere edili per disimpegnare in modo funzionale le unità immobiliari derivate dal frazionamento, con l'inconveniente che tali opere inciderebbero in modo significativo e con riflessi negativi sull'impianto distributivo della residua maggiore porzione di immobile e tale presupposto esula dal concetto di "comoda divisibilità".

Poiché il concetto di comoda divisibilità a cui occorre fare riferimento postula, sotto l'aspetto strutturale ed economico, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote suscettibili di un uguale godimento e che avvenga attraverso l'esecuzione di interventi edilizi di contenuta portata e con costi ridotti, tale presupposto - nella specie- non è verificato ed il bene viene considerato indivisibile.

-----OOOOOO-----

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

*LOTTO SECONDO: appartamento posto al piano terreno del fabbricato sito in Comune di Camogli (GE), via Antica Romana civico n. 29 int.D (già Via Romana civ.23A int.2) con annesso box sito in Comune di Camogli (GE), via Antica Romana civico n. 29*

## 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

**Quota di 1/6 di proprietà dell'appartamento in Camogli (GE), Via Antica Romana civico 29 int.D** (già Via Romana civ.23A int.2) posto al piano terreno, composto da ingresso, n°3 vani utili, cucina, servizio igienico, ripostiglio sottoscala, disimpegno, con annesso giardino e box.

### 1.1 Consistenza

La consistenza dei beni pignorati è la seguente (v. allegato n°12):

superficie lorda appartamento .....	m <sup>2</sup>	94,50
superficie area esterna (come da frazionamento n°189/1966 qui allegato, citato nell'atto di compravendita a rogito notaio Di Benedetto Rep. n°49653 del 27/03/1965) .....	m <sup>2</sup>	330,00
superficie lorda box .....	m <sup>2</sup>	17,30

Dal giardino si accede sul lato sud-ovest ad un locale ubicato sotto alla scala condominiale esterna. Detto locale non è menzionato nell'atto di compravendita notaio Di Benedetto 27/03/1965 (v. allegato n.22) quale pertinenza dell'immobile e non è rappresentato nella planimetria allegata all'atto. Detto locale non risulta neppure iscritto al Catasto Fabbricati.

Al fine della stima, il CTU ha escluso il locale sottoscala in questione dalla valutazione.

### 1.2 Superficie convenzionale vendibile

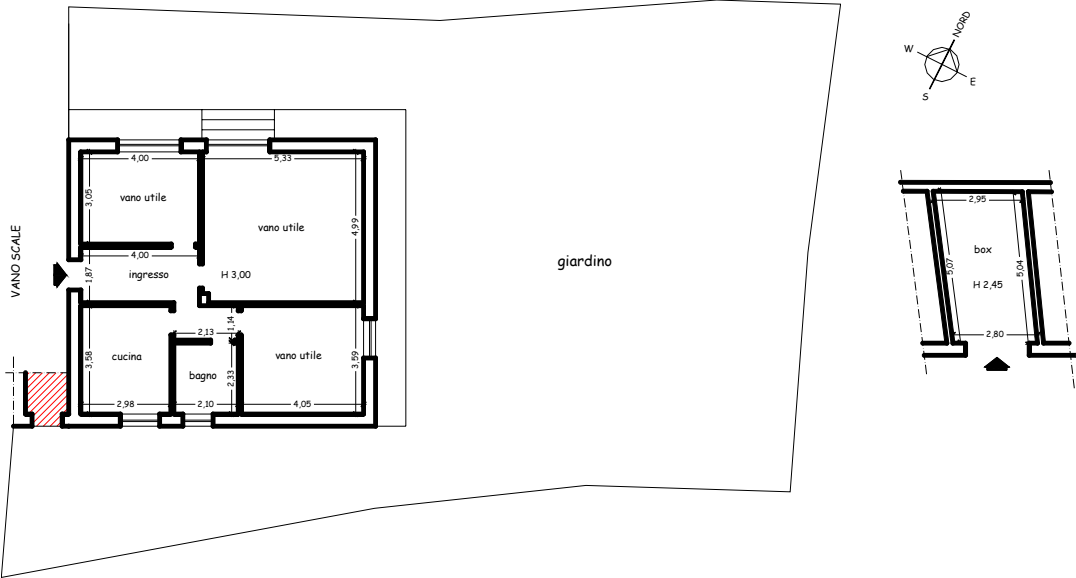
Si richiama quanto esposto alla precedente pag.3 circa le modalità di calcolo della superficie. Quanto al coefficiente da adottare per il giardi-



dott. arch. Monica Viale  
 Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
 tel. e fax 010.59.20.54  
 e-mail arch.monicaviale@libero.it

no, si applica al presente caso il coefficiente 0,10, in relazione allo sviluppo in superficie dello stesso

appartamento: m <sup>2</sup> 94,50 x 1,00 = .....	m <sup>2</sup>	94,50
giardino: m <sup>2</sup> 330,00 x 0,10 = .....	m <sup>2</sup>	33,00
superficie convenzionale vendibile appartamento = .....	m <sup>2</sup>	127,50
box: m <sup>2</sup> 17,30 x 1,00 = .....	m <sup>2</sup>	17,30



**1.3 Identificativi catastali**

L'alloggio è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli (v. allegato n°15) con i seguenti dati:

*foglio 1, particella 1055, subalterno 1, Via Antica Romana n. 23A piano T - categoria A/7 - classe 3 - vani 6 - R.C. € 1.642,33*

Il box è attualmente iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli (v. allegato n°15) con i seguenti dati:

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

*foglio 1, particella 1060, subalterno 4, Via Antica Romana piano T -  
categoria C/6 - classe 3 - m<sup>2</sup> 15,00 - R.C. € 165,01*

Entrambi i beni risultano in capo a

✓

#### 1.4 Regolarità catastale

La planimetria catastale dell'alloggio con annesso giardino e la planimetria del box agli atti dell'Agenzia del Territorio, presentate in data 11/03/1965 risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

#### 1.5 Confini

L'appartamento e giardino annesso presenta i seguenti confini

- a nord: particella 144 foglio 1 CT
- a est: tramite area esterna, particella 144 foglio 1 CT
- a sud: area esterna annessa all'alloggio int.B (già part.144/f proveniente dal frazionamento n°189/1966)
- ad ovest: vano scale e particella 415 foglio 1 CT

Il box pignorato presenta i seguenti confini

- a nord: altro locale ad uso box
- a est: altro locale ad uso box ed area esterna comune
- a sud: area esterna comune ed altro locale ad uso box
- ad ovest: altro locale ad uso box

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaivale@libero.it

## 2. UBICAZIONE

L'immobile è ubicato al piano terreno di un edificio bifamigliare su due piani, sito in Camogli (GE), località S. Anna, zona periferica rispetto al centro della località.



La zona è dotata di accessi poco agevoli (l'accesso da via Antica Romana è molto stretta, ha una larghezza di circa m 2,00); ha destinazione abitativa; ha insufficienti collegamenti con il centro di Camogli da cui dista circa 2 km. Le possibilità di parcheggio in zona sono ridottissime.

## 3. STATO DI OCCUPAZIONE

L'esecutato o non risiede a Camogli.

L'appartamento ed il box annesso vengono occupati stagionalmente dai comproprietari. Attualmente, sono liberi da vincoli locatizi.

## 4. PROVENIENZE

Gli immobili in Camogli oggetto di pignoramento sono pervenuti in

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

capo a \_\_\_\_\_, esecutato, per la quota di 1/6 di proprietà, per successione legittima in morte di \_\_\_\_\_ (dichiarazione di successione registrata all'ufficio del Registro di Genova in data 10 aprile 1996 al n. 3915778 e trascritta a Genova in data 10 maggio 1996 al numero 8280 di formalità), devolutasi a favore del coniuge \_\_\_\_\_ - nata a Genova il 22 agosto 1915 e dei figli \_\_\_\_\_ nata a Genova il 24 maggio 1952 e \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato.

Ai sig.ri \_\_\_\_\_ gli immobili erano pervenuti per compravendita con atto a rogito notaio Ugo di Benedetto di Moconesi del 27/03/1965 Rep. n.49653/1868, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Genova in data 01/04/1965 R.P. n.4571 a favore di \_\_\_\_\_ e contro Ciurlo Silvio. Copia di detto atto, acquisito dal CTU presso l'Archivio Notarile di Genova, è allegato alla presente relazione sub. 22.

Agli immobili oggetto di compravendita è annessa la *“proporzionale comproprietà su tutte le parti e cose del fabbricato da considerarsi condominiale per legge e consuetudine, compresa la porzione di terreno destinata a strada di accesso e relativi giardini, dandosi atto che la detta strada è gravata da servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'entrostante casa distinta con i civ. 22-23 ed annesso giardino”*.

## **5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### Formalità pregiudizievoli

- Sequestro conservativo trascritto in data 14 febbraio 2007 al numero 3938 di formalità a favore \_\_\_\_\_, come sopra generalizzato, fino alla concorrenza della somma di Euro 40.072.122,97 a seguito di Atto della Corte dei Conti del

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

Lazio Sede di Roma in data 12 febbraio 2007 rep. N.66329.

- a margine della citata trascrizione si rilevano i seguenti annotamenti:  
formalità n. 4856 in data 22 giugno 2007, a seguito di sentenza emessa dalla Corte dei Conti del Lazio - Sede di Roma in data 18 aprile 2007 rep. N. 24612007, con la quale viene confermato il suddetto sequestro conservativo;  
formalità n. 3532 in data 10 settembre 2010, a seguito di sentenza di condanna esecutiva emessa dalla Corte dei Conti di Roma in data 21 giugno 2010 rep. N. 138012010, con la quale il suddetto sequestro viene convertito in pignoramento.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente secondo la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente

- Domande giudiziali trascritte nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- Limitazioni d'uso trascritte nessuno

## **6. ABITABILITA'**

L'immobile civ.29 di Via Antica Romana è stato dichiarato abitabile con provvedimento rilasciato dal Sindaco del Comune di Camogli in data 11/03/1965.

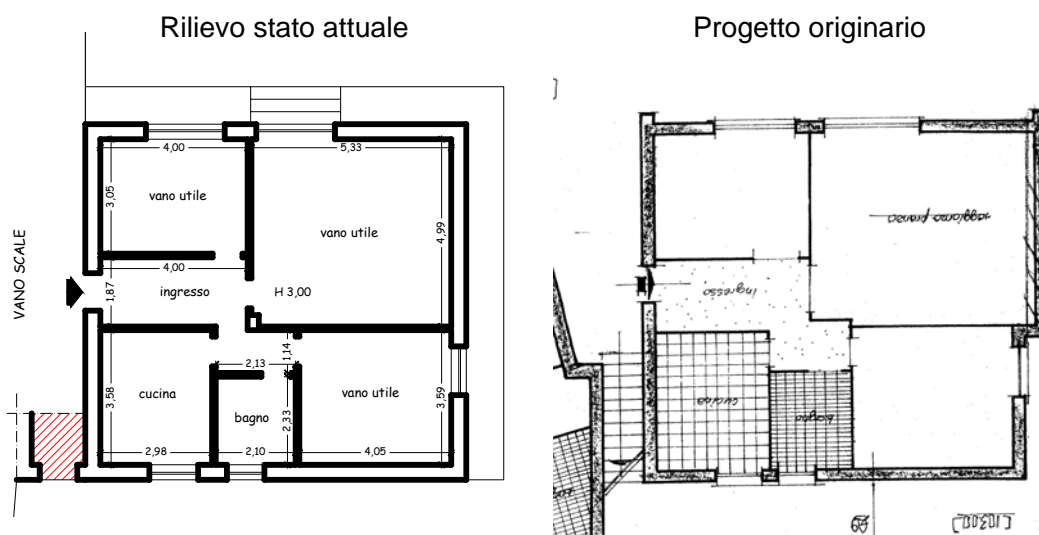
## **7. INDAGINE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Generale (PRG) di Camogli approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 153 del 7 ottobre 2002, il bene in esame risulta inserito nella "Zona A3" regolata dagli art.24-25-28 delle Norme Tecniche di Attuazione (*v. estratto cartografico e stralcio delle N.T.A. del P.R.G. qui allegati sub.21*).

## 8. REGOLARITÀ' EDILIZIA

Presso l'Archivio del Comune di Camogli risulta depositato il progetto originario dell'edificio civ.29 di Via Antica Romana approvato con Nulla Osta del Sindaco del 04/03/1964.

La planimetria di progetto risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. L'immobile oggetto di pignoramento è **regolare** sotto il profilo edilizio. Quanto al locale, ubicato al di sotto delle scale esterne condominiali avente accesso esclusivo dal giardino, (locale escluso dalla presente stima), esso non è rappresentato nelle tavole di progetto.



## 9. VINCOLI a sensi D.Lgs. 42/2004

La zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è soggetta a vincolo a sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 sulla tutela del patrimonio storico architettonico e ambientale.

## 10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Struttura:	in c.a. in condizioni buone
Scale	esterne
Piani fuori terra	due
facciate	rivestimento: intonaco tinteggiato - condizioni normali (v. foto 24-25)
Infissi esterni:	in alluminio con tapparelle - condizioni: normali
Porte interne	in legno - condizioni buone
Pavimenti:	in parquet - condizioni: buone
Pareti:	rivestite con tappezzeria - condizioni normali
Soffitti:	intonaco tinteggiato - condizioni normali
Cucina:	pavimento in parquet, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle - condizioni: buone (v. foto 29-30)
servizio igienico	dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia - condizioni: buone (v. foto 32-33); pavimento in parquet, pareti rivestite in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con piastrelle
Impianti	
riscaldamento	autonomo a gas metano
elettrico	sottotraccia
ascensore	assente
giardino	il giardino di uso esclusivo è in parte pavimentato ed in parte dotati di aiuole; gode di buon orientamento e vista panoramica.
box	pareti e soffitti rivestiti con intonaco tinteggiato; pavimento in piastrelle di gres
Considerazioni generali	L'appartamento versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione, gode di vista panoramica sul mare (v. foto 40), il giardino esclusivo costituisce un apprezzabile completamento dell'alloggio. Il box ha dimensioni regolari (v. foto 41-42); o-

spita una autovettura di medie dimensioni.

## 11. STIMA dell'immobile in Camogli (GE), Via Antica Romana civ.29 D

### Criteria di Stima

La valutazione viene svolta applicando il metodo sintetico - comparativo (v. retro pag. 12)

Parametro unitario: superficie convenzionale vendibile

### Indagini di mercato compiute e valori indicati

- operatori commerciali  
valori medi indicati ..... € 4.000 - 4.500/m<sup>2</sup>
- Agenzia del Territorio- Osservatorio dei valori immobiliari espone i seguenti valori (v. allegato n°25):  
per il Comune di Camogli in zona centrale,  
per "abitazioni civili" in condizioni "normali" valori compresi tra ..... €5.100 - 7.500/m<sup>2</sup>  
per "box" in condizioni "normali" valori tra ..... €3.800 - 5.600/m<sup>2</sup>  
per il Comune di Camogli in zona collinare,  
per "ville e villini" in condizioni "ottime" valori compresi tra ..... €3.500 - 5.200/m<sup>2</sup>  
per "box" in condizioni "normali" valori tra ..... €2.200 - 3.000/m<sup>2</sup>
- Guida al mercato immobiliare FIAIP (v. allegato n°26) espone per il Comune di Camogli, zona "Semicentro" per "abitazioni in buono stato abitabili" valori compresi tra ..... €4.600 - 7.000/m<sup>2</sup>  
per box in zona semicentrale ..... € 70.000/m<sup>2</sup>  
per box in zona periferica ..... € 60.000/m<sup>2</sup>

La scrivente ha fatto riferimento ai valori ed ai dati sopra acquisiti, operando peraltro oggettive ed autonome valutazioni dettate dalla espe-



dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

rienza professionale maturata nel tempo anche quale perito di istituti di credito, nonché da considerazioni estimative riguardanti specificatamente il bene oggetto di valutazione (valutazioni riguardanti l'ubicazione, le caratteristiche costruttive dell'edificio e le sue dotazioni tecnologiche, la tipologia del bene, lo stato di manutenzione, ecc.).

Ciò posto, con riferimento ai risultati dell'indagine di mercato sopra riportata sottoposti a valutazioni riferite nella specie al caso in esame, la scrivente ha assunto il valore unitario prudenziale di **€ 4.500,00/m<sup>2</sup>** per l'appartamento ed **€ 3.500,00/m<sup>2</sup>** per il box.

Stima del valore venale della piena proprietà

**Valore venale** con il metodo sintetico-comparativo

appartamento	mq	127,50	x	€ 4.500,00	=	€ 573.750,00
box	mq	17,30	x	€ 3.500,00	=	€ 60.550,00
						<u>€ 634.300,00</u>

Valore della quota di 1/6 di proprietà e prezzo base d'asta

Effettuata la stima del valore dell'intera piena proprietà dell'unità immobiliare, si procede ora alla stima della **quota di 1/6 di proprietà su cui** grava il pignoramento con il criterio e le modalità di stima già illustrato alle precedenti pagine 12-13.

Il risultato ottenuto viene abbattuto di una percentuale (pari al 20%) per i seguenti motivi :

- la minore appetibilità che suscita sul mercato immobiliare la quota-parte di un bene rispetto all'intero
- la modalità di vendita all'asta dell'immobile
- le modalità di pagamento del prezzo finale raggiunto dai beni in oc-

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

casione dell'asta

€ 634.300,00 : 6 = € 105.716,67  
€ 105.716,67 x 0,2 = € 21.143,33  
€ 105.716,67 - € 21.143,33 = € 84.573,33

**Prezzo base d'asta della quota di 1/6 di proprietà € 84.500,00**

**Euro ottantaquattromilacinquecento/00**

## 12. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE IN LOTTI

Richiamato quanto esposto alla precedente pag.14 sul concetto di "comoda divisibilità", nel caso di specie la risposta al punto del quesito **sulla divisibilità degli immobili è negativa** per i seguenti motivi:

- l'esiguità della quota di comproprietà (solo 1/6 di proprietà)
- la superficie degli immobili (appartamento m<sup>2</sup> 94,50, box m<sup>2</sup> 17,30)
- l'ubicazione degli impianti tecnologici dell'alloggio.

Per quanto sopra esposto, **i beni vengono considerati indivisibili.**

## 13. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE DAL PERITO ESTIMATORE

giuramento e conferimento dell'incarico all'udienza del 16/03/2011;

### **accesso ai luoghi di causa**

28/03/2011 racc. all'esecutato ed ai comproprietari

14/04/2011 in Genova, Via Antonio Cecchi 3/5

21/04/2011 in Camogli (GE), Via Antica Romana 29D

### **accertamenti effettuati dal CTU presso Pubblici Uffici**

#### **Agenzia del Territorio di Genova**

16/03/2011 accesso e acquisizione della seguente documentazione  
visura storica per immobile

Catasto Fabbricati - Comune di Genova

sez. GEB fg.66 part.197 sub.49

- visura storica per immobile  
Catasto Fabbricati - Comune di Camogli (GE)  
fg.1 part.1055 sub.1  
fg.1 part.1060 sub.4  
Estratto di mappa Catasto Terreni
- 29/03/2011 accesso e acquisizione della seguente documentazione  
Via Antonio Cecchi 3/5  
planimetria catastale d'impianto datata 30/12/1939  
Via Antica Romana 29D  
planimetrie catastali d'impianto datate 11/03/1965
- 09/05/2011 accesso e deposito di istanza di richiesta del frazionamento n°189/1966 catasto Terreni
- 16/05/2011 acquisizione del frazionamento n°189/1966 catasto Terreni

**Comune di Genova Ufficio Anagrafe**

- 23/03/2011 acquisizione di certificato di residenza delle sig.re

**Comune di Genova Edilizia Privata**

- 29/03/2011 istanza a sensi Legge 241/90  
19/04/2011 accesso agli atti amministrativi

**Comune di Genova Archivio Storico**

- 19/04/2011 accesso agli atti amministrativi relativi al progetto originario dell'edificio civ.3 di Via Cecchi

**Archivio Notarile Distrettuale**

- 09/05/2011 richiesta copia dell'atto notaio Ugo Di Benedetto Rep. n°49653 del 27/03/1965  
16/05/2011 acquisizione dell'atto richiesto in data 09/05/2011

**Comune di Genova Ufficio Condono**

- 29/03/2011 istanza a sensi Legge 241/90

**Comune di Genova Ufficio Urbanistica**

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

29/03/2011 visura ed acquisizione dell'estratto di mappa del  
P.U.C. e delle N.T.A.

**Comune di Camogli (GE) Ufficio Tecnico**

24/03/2011 istanza a sensi Legge 241/90  
visura ed acquisizione dell'estratto di mappa del  
P.R.G. e delle N.T.A.

21/04/2011 accesso agli atti amministrativi

**Ricerche di mercato: acquisizione di dati economici presso:**

Operatori commerciali in Genova ed in Camogli  
Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova  
Guida al mercato immobiliare della FIAIP Liguria

—————000000—————

**14. RIEPILOGO DEI VALORI**

Appartamento in Genova, Via Cecchi civ.3 int.5, con annessa cantina

Valore venale della piena proprietà ..... € 639.150,00

Prezzo base d'asta della **quota di 1/6 proprietà** ..... € **85.000,00**

Appartamento in Camogli (GE), Via Antica Romana civ.29 int.D, con an-  
nesso giardino e box

Valore venale della piena proprietà ..... € 634.300,00

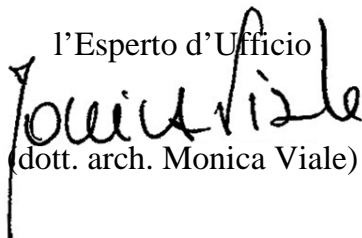
Prezzo base d'asta della **quota di 1/6 proprietà** ..... € **84.500,00**

—————000000—————

Con quanto sopra esposto la scrivente ritiene di aver compiuta-  
mente assolto l'incarico conferitole e, restando a completa disposizione

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

per ogni occorrenza, rassegna la presente relazione con ossequio.

l'Esperto d'Ufficio  
  
(dott. arch. Monica Viale)

Genova, 04 giugno 2011

dott. arch. Monica Viale Via Corsica 9 Genova tel 010.592.054

#### ELENCO DEGLI ALLEGATI

##### **Appartamento in Genova, Via Cecchi civ.3 int.5**

- ALLEGATO N°1:** Rilievo planimetrico.
- ALLEGATO N°2:** Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°3:** Certificato di partita storico Catasto Fabbricati
- ALLEGATO N°4:** Planimetria catastale datata 30/12/1939
- ALLEGATO N°5:** Istanza 29/03/2011 al Comune di Genova - Servizio Edilizia Privata.
- ALLEGATO N°6:** Progetto originario dell'edificio civ.3 di Via Cecchi.
- ALLEGATO N°7:** Decreto di abitabilità n°991 del 22/06/1937.
- ALLEGATO N°8:** Istanza 29/03/2011 al Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio.
- ALLEGATO N°9:** Estratto del P.U.C. e delle N.T.A..
- ALLEGATO N°10:** Valori immobiliari Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Genova.
- ALLEGATO N°11:** Valori immobiliari Osservatorio FIAIP.

##### **Appartamento in Camogli (GE), Via Antica Romana civ.29D int.D**

##### **con annesso giardino e box**

- ALLEGATO N°12:** Rilievo planimetrico.

dott. arch. Monica Viale  
Via Corsica, 9 - 16128 Genova  
tel. e fax 010.59.20.54  
e-mail arch.monicaviale@libero.it

- ALLEGATO N°13:**Rilievo fotografico.
- ALLEGATO N°14:**Estratto di mappa Catasto Terreni
- ALLEGATO N°15:**Certificati di partita storici Catasto Fabbricati
- ALLEGATO N°16:**Planimetrie catastali datata 11/03/1965
- ALLEGATO N°17:**Frazionamento n°189/1966
- ALLEGATO N°18:**Istanza 24/03/2011 al Comune di Camogli – Ufficio Tecnico.
- ALLEGATO N°19:**Progetto originario dell'edificio civ.29 di Via Antica Romana.
- ALLEGATO N°20:**Decreto di abitabilità del 11/03/1965.
- ALLEGATO N°21:**Estratto del P.R.G. e dei Vincoli
- ALLEGATO N°22:**Atto di compravendita a rogito notaio Ugo Di Benedetto Rep. n°49653 del 27/03/1965
- ALLEGATO N°23:**Istanza 31/03/2011 al Comune di Camogli e risposta in data 01/04/2011.
- ALLEGATO N°24:**Istanza 05/04/2011 al Comune di Camogli e risposta in data 08/04/2011 dl Comune di Camogli.
- ALLEGATO N°25:**Valori immobiliari Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Genova.
- ALLEGATO N°26:**Valori immobiliari Osservatorio FIAIP.
- ALLEGATO N°27:**Nota 23/03/2011 dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova; Certificati di residenza e stati di famiglia relativi a
- ALLEGATO N°28:**Lettera raccomandata R.R. 28/03/2011
- ALLEGATO N°29:**Attestazione degli adempimenti di cui all'art.173-bis L. 80/2005.