

Tribunale di Genova
Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. n. 629/2018

G.E.

Dott. Roberto Bonino

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra

DOBANK S.P.A., MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.
Creditore procedente

contro

[REDAZIONE]
[REDAZIONE]

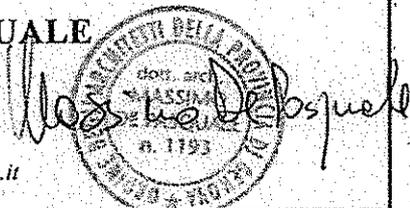
Debitori eseguiti

RELAZIONE di STIMA
dell'immobile pignorato sito in
Località Creto n. 29 piano 1 interno 7,
Montoggio GE

Esperto Nominato ex art. 569 c.p.c.

ARCH. MASSIMO DE PASQUALE

Genova, via V. Ricci 5/9 16122
cell. 3286892809 fax. 0108934169
e-mail: m.depasquale@awn.it
PEC massimo.depasquale@archiworldpec.it



Redazione del 15 apr 2019



INDICE

A.	PREMESSA e QUESITO del GIUDICE	4
B.	VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567	8
C.	OPERAZIONI PERITALI	8
	RELAZIONE DI STIMA	10
1.	Identificazione del Bene e confini	10
2.	Estremi catastali.....	10
3.	Sommara descrizione del Bene:	11
3.1.	Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere	11
3.2.	Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio	13
3.3.	Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli	15
3.3.1.	PUC.	15
3.3.2.	DISCIPLINA PAESAGGISTICA.....	16
3.3.3.	Conclusioni sul regime normativo urbanistico e vincolistico	16
3.4.	Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i.	17
3.5.	Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti.....	17
3.6.	Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione.....	18
4.	Regolarità catastale.....	18
5.	Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità	18
6.	Consistenza dell'immobile e superficie commerciale.....	19
7.	Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali	20
8.	Stato di possesso ed occupazione del bene.....	21
9.	Formalità, vincoli o oneri	21
10.	Oneri di natura condominiale	22
11.	VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	23
12.	Lotto e divisibilità.....	25
13.	Certificazione Energetica	25

ALLEGATI:

1. Visura catastale appartamento
2. Planimetria catastale appartamento
3. Documentazione Fotografica
4. Licenza Edilizia del 1968
5. Dichiarazione di Agibilità
6. Rilievo planimetrico
7. Superfici commerciali
8. Risposta Amministrazione condominiale
9. Stima del Valore
10. Valori O.M.I.
11. A.P.E.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Tribunale di Genova Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Roberto Bonino

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.E. n. 629/2018

DOBANK S.P.A., mandataria di UNICREDIT S.P.A. / XXXXXXXXXX

RELAZIONE DEL PERITO

A. PREMESSA e QUESITO del GIUDICE

In data 22/11/2018 il sottoscritto Arch. Massimo De Pasquale, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Genova al n. 1193, con studio in via V. Ricci 5/9 Genova, veniva nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, e accettando l'incarico conferitogli, prestava giuramento in data 29/11/2018 ex artt. 569 c.c.p. – 161 disp. att. c.p.c., presso la Cancelleria competente.

Nel Decreto di Nomina del 22/11/2018, il G.E. formulava il seguente quesito:

Il G.E incarica il CTU di:

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

provveda quindi alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa

comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo del-





Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

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

a) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2. A questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

pena di decadenza

3. una sommaria descrizione del bene;

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

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

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

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;*
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa co-*



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

niugale al coniuge

- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

7. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dovranno essere indicati:

- le iscrizioni ipotecarie*
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

8. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

9. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica.

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

B. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567

Esaminata la documentazione in atti lo Scrivente conferma che la stessa costituita da certificati ipocatastali, la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e le visure catastali depositate, risulta completa.

C. OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento, lo Scrivente, prendeva visione del fascicolo sia cartaceo che depositato digitalmente in P.C.T.

Successivamente provvedeva a rintracciare l'esecutato, ai fini della fissazione del sopralluogo peritale.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Nel frattempo provvedeva alle indagini ed accertamenti necessari, e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire Visura Catastale e planimetria aggiornata della u.i.
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montoggio per le verifiche urbanistiche e per reperire il decreto di agibilità o abitabilità della u.i., nonché l'inquadramento urbanistico (PUC);
- presso gli archivi informatici della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Architettonici della Liguria, per la verifica di sussistenza di eventuali vincoli paesaggistici.

In data 17/01/2019 lo Scrivente, a seguito della reiterata irreperibilità dell'esecutato, formulava istanza al G.E. per la nomina di un Custode Giudiziario ai fini dell'accesso forzoso all'immobile.

In data 18/01/2019 il G.E. nominava Custode Giudiziario la So.Ve.Mo. srl quale Istituto di Vendite Giudiziarie.

In data 18/02/2019 contestualmente all'accesso forzoso effettuato dal predetto Custode Giudiziario, lo Scrivente ha quindi effettuato il sopralluogo peritale, insieme con la propria collaboratrice Architetto Giorgia Lercaro, con studio in Genova, redattrice dell'APE di cui l'immobile risulta sprovvisto. accedendo alla u.i. in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutti gli altri adempimenti previsti per l'espletamento dell'incarico.

Parallelamente, individuata l'Amministrazione Condominiale del fabbricato



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

cato, lo Scrivente ha richiesto i documenti relativi a :

- stato importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Terminate le operazioni Peritali, si è proceduto con l'analisi oggettiva tecnico-amministrativa dell'immobile, ed alle indagini di mercato necessarie per la individuazione del valore

RELAZIONE DI STIMA

1. Identificazione del Bene e confini

Trattasi di appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra), distinto all'int. 7 di un fabbricato residenziale condominiale sito in Località Creto civ. 29, Montoggio prov. di Genova.

La u.i. confina:

- a Nord con altra u.i. int. 6 del civ. 29;
- a Est con muro perimetrale ed affaccio su distacco condominiale;
- a Sud con muro perimetrale ed affaccio su distacco privato;
- a Ovest, con vano scala condominiale ed altra u.i. int. 8 del civ. 29.

2. Estremi catastali

La u.i. è censita al Catasto Fabbricati di Montoggio (GE), Fg 66 Part. 415 sub 7
Zona cens. n.d. Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Superficie Catasta-



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

le Tot 74 mq. Tot s/aree scoperte 72 mq. Rendita € 464,81. (vedi Allegati 1 e 2
Visura e Planimetria catastale)

3. Sommara descrizione del Bene:

3.1. Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nel Comune di Montoggio, fra-



Figura 1 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE rispetto al capoluogo Genova

zione Acquafredda, Località Creto.

L'intera zona limitrofa, sita a circa 1 km dal borgo di Creto, è costituita da un'area boschiva caratterizzata da una edificazione scarsa e rada composta da fabbricati di origine rurale monofamiliari.

L'edificio in oggetto costruito nel 1965 è l'unico elemento edilizio condominiale riscontrabile nella zona suddetta con caratteristiche spurie rispetto all'intorno.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y



Figura 2 LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE rispetto al Comune di Montoggio

La zona dista:

circa 18 km. dal centro di Genova, dai caselli autostradali A10 (Livorno e Francia) e A7 (Milano) e dalla stazione ferroviaria più vicina di Brignole (treni locali e nazionali), 11 km. da Molassana frazione di Genova dotata di un tessuto commerciale e servizi pubblici completi, 7 km. dal Comune di Montoggio dotato di scuola primaria ed elementari e alcuni negozi di base, 1 km. dal borgo di Creto privo di qualsiasi servizio.

E' raggiungibile da ogni direzione tramite la strada provinciale SP 13 ed è servita dagli autobus di linea del servizio pubblico Azienda Trasporti Provinciali con orari regolari.



Consulente Tecnico-d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

3.2. Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio

L'edificio in cui è sita la u.i. oggetto di stima, è costituito tipologicamente da un elemento di linea plurifamiliare, a blocco, con 4 prospetti in affaccio libero. Si sviluppa in 5 piani fuori terra. I piani, tutti ad uso residenziale, si articolano in

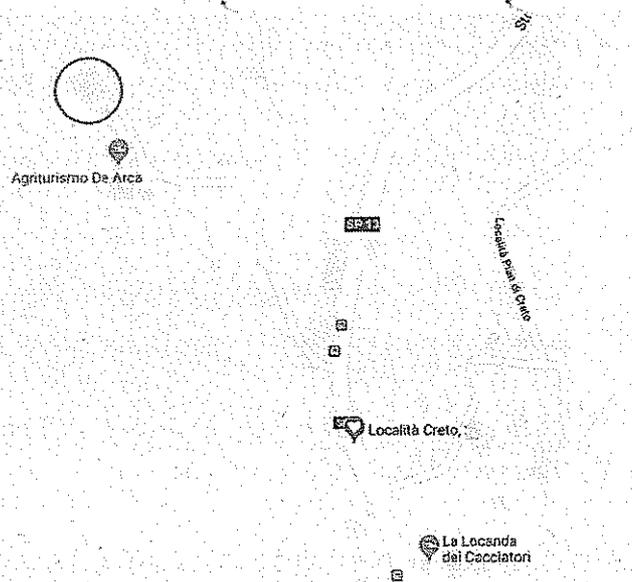


Figura 3 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: PLANIMETRICO

quattro appartamenti per piano attorno ad uno spazioso vano scala.

Trattasi di un elemento edilizio con caratteristiche, peculiari dell'edilizia degli anni 1960-70 (il progetto dell'edificio protocollato con n. 19 è del 1965) tipica delle lottizzazioni speculative.

L'edificio, in struttura portante in c.a., a forma rettangolare, presenta tutti quattro prospetti, articolati in disassamenti del filo esterno delle murature perimetrali, e balconi esterni aggettanti, accessibili dagli appartamenti.

L'interno è sistemato a distacco e parcheggio condominiale.

Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Detti prospetti sono finiti ad intonaco civile tinteggiato, con partizioni verticali

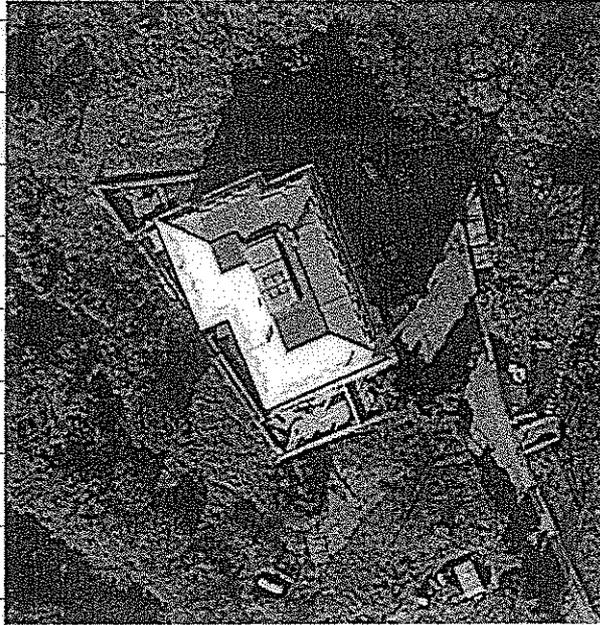


Figura 4 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: COPERTURE

in laterizio in corrispondenza dei vani finestra e porta finestra, mentre risultano a vista tutti i solai interpiano.

Il vano scala, cui si accede da un ampio androne, si sviluppa con una comoda e larga scala a rampa unica. Vano scala e androne sono rifiniti con pavimentazione correnti, e finitura delle pareti in tinteggiatura.

L'accesso esterno al vano scala è posto in posizione baricentrica sul prospetto Nord Est; il portone è costituito da un serramento economico in alluminio.

La struttura dell'edificio è costituita da pilastri e solai in c.a., tramezze interne in laterizio, copertura a mezza falda in manto di ardesia, ed in parte piana, ed ampio cornicione aggettante.

L'edificio, per ciò che attiene le parti condominiali è dotato di impianto citofono.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

nico ed impianto di illuminazione del vano scala.

Il tutto si presenta in normale stato di manutenzione.

3.3. Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli

Premessa: Lo Scrivente deduce le seguenti valutazioni, allo scopo di indagare eventuali prescrizioni normative che possano influire o limitare gli interventi attinenti la titolarità singola di proprietà della u.i., in quanto incidenti sul valore della stessa.

3.3.1. PUC.

L'edificio è ubicato nel Comune di Montoggio, Località Creto n. 29 piano 1 interno 7, inserito dal Piano Urbanistico Comunale, vigente in zona **AMBITO DI CONSERVAZIONE FORMATI DA TESSUTI SATURI DI RECENTE INSEDIAMENTO - (AC-BC)** normata dall' Art. 36 (pag. 85 delle Norme di Conformità) che, per ciò che rileva ai fini della stima presente, ammette sostanzialmente i soli interventi di: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
Per ciò che riguarda gli altri interventi ammessi b) Restauro e risanamento

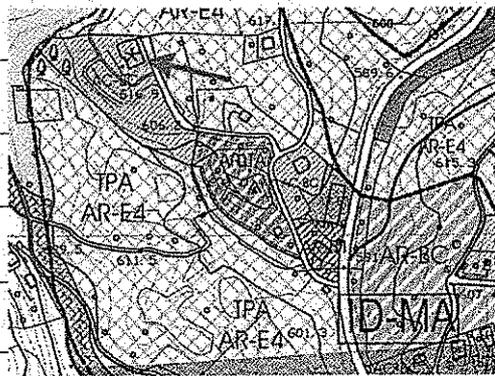


Figura 5 PUC URB stralcio TAV 7



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

conservativo e c) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di SA e VF, lo Scrivente li ritiene non incidenti sul valore dell'immobile in quanto connessi alla titolarità condominiale delle parti edilizie eventualmente interessate.

Al contrario, seppure resta un'ipotesi comunque subordinata ad una unanimità condominiale, lo Scrivente, ai fini dell'individuazione della possibilità edificatoria, rimarca che l'edificio in oggetto è classificato (con asterisco) tra gli edifici tipologicamente incongrui rispetto al tessuto edilizio in cui si collocano.

Il comma d) del punto 6.1 dell'art. 36 prevede un possibile incremento di volumetria pari al 10% della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 – 120 mq. con ricomposizione della volumetria esistente nel lotto di pertinenza con eliminazione degli elementi anche stereometrici che ne determinano la incongruità paesistica.

3.3.2. DISCIPLINA PAESAGGISTICA

E' stata verificata dallo Scrivente, presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova, la non sussistenza di Vincoli ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sulla zona in oggetto.

La norma sopracitata di cui all'art. 36 ha una valenza di controllo paesaggistico sui caratteri dell'edificio in oggetto.

3.3.3. Conclusioni sul regime normativo urbanistico e vincolistico

Se ne deduce, per ciò che rileva ai fini della stima presente, che sussistono oggettive limitazioni alla realizzazione di eventuali interventi di ampliamento che potrebbero rilevare ai fini della determinazione del valore



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

dell'immobile. Altresì sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia interna, eventualmente necessari ed incidenti sul valore dell'immobile, come specificati dalla Norma di PUC sopra richiamata.

3.4. Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i.

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento distinto al n. int. 7 ed è posta al 1° piano, 2° fuori terra del fabbricato residenziale condominiale sito in Località Creto n. 29 Montoggio (GE).

L'appartamento è composto da: ingresso, disimpegno, 2 camere, soggiorno con cucina annessa, 1 bagno, ripostiglio, 1 balcone su prospetto sud.

(vedi Allegato 3 Documentazione Fotografica)

3.5. Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti

Le finiture interne consistono in:

- soffitti di tutti i locali tinteggiati in idropittura di colore bianco;
- pareti camere e corridoio, tinteggiate in idropittura di vario colore;
- pavimentazione di camere in graniglia di tipo corrente di colore scuro;
- pavimentazione di soggiorno cucina, ingresso, disimpegno, in graniglia con pezzame di marmo a scaglie grandi, posto in opera e piombato;
- pareti e pavimenti di bagno e de solo posto cottura in rivestimento di piastrelle ceramiche;
- serramenti interni in legno tamburato e vetro;
- serramenti esterni in alluminio;



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

- portoncino di accesso blindato;

Impianti:

- impianto elettrico sottotraccia;

- impianto idrico sanitario;

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas autonoma.

3.6. Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione

Le finiture sopra indicate sono correnti ed in manutenzione normale.

I locali si presentano in normale stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto elettrico è a norma con adeguato quadro generale.

L'impianto di riscaldamento è regolarmente funzionante.

La produzione di acqua calda è funzionante con calderina in normale ed efficiente conduzione. Non sono state rintracciate le certificazioni ex lege.

4. Regolarità catastale

La planimetria catastale alla data della presente, rappresenta correttamente l'assetto della u.i..

5. Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità

Dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Montoggio, Servizio Edilizia Privata, risulta: (vedi Allegato 4 e 5)

- progetto originario Licenza Edilizia n. 19 del 28/2/1965
- Variante n. 50 del 30/8/1968 alla originaria L.E.
- Dichiarazione di agibilità n. 98 del 18 nov 1970



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Superfici esterne			
E1 balcone 1	7,13 mq.	0,35	2,49 mq.
Totale Superfici esterne	7,13 mq.		2,49 mq.
TOTALI			
Superficie netta calpestio =	69,43 mq.	Superficie commerciale =	72,65 mq.

Superficie commerciale equivalente ex NORMA UNI 10750=
superficie parametrata di calpestio dei vani, dei terrazzi, degli accessori,
comprensiva del 100% delle tramezze interne e del 50% dei muri perimetrali

7. Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali

L'immobile, costituita dalla u.i. sita in Località Creto n. 29 piano 1 interno 7,
risulta in proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Derivante da ATTO PUBBLICO del 7/3/2014 Repertorio n.492/238 Notaio
NICOLINI RAFFAELE in GENOVA per COMPRAVENDITA.

Provenienze:

- fino al 7/3/2014 Proprietà per ½ [REDACTED]

1/2 [REDACTED] 950 per ½ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- fino al 5/12/2007 Proprietà per [REDACTED]

il 20/4/1959 [REDACTED]



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

Si rileva che l'assetto attuale della u.i. è sostanzialmente conforme al progetto approvato, fatte salve la realizzazione di un cucinino annesso, e di un ripostiglio nel disimpegno in luogo di una nicchia ed un leggero ispessimento interno del muro perimetrale d'angolo sud est. Tali difformità rientrano in quelle definite dall'art. 22 comma 2 della L. R. Liguria 16/08 e succ. mod. , opere realizzate ante 17/3/1985, per le quali è prevista la regolarizzazione con Comunicazione gratuita. Si rimarca che l'accatastamento del 1970 nell'assetto attuale rende possibile la procedura sopra indicata.

Si attesta pertanto la complessiva Regolarità Urbanistico-edilizia della u.i.

6. Consistenza dell'immobile e superficie commerciale

(vedi Allegato 6 e 7 Rilievo e superfici)

Ai fini della presente stima e della determinazione della superficie commerciale sono state adottate le modalità di calcolo definite dalla norma UNI 10750.

CONSISTENZA e SUPERFICIE COMMERCIALE comprensiva del 100% delle tramezze interne e del 50% dei muri perimetrali

APPARTAMENTO sito in Loc. Creto civ. n. 29 int. 7 Montoggio (GE)

Superfici calpestabili dei vani

N°	Dest.d'uso	Sup. Calp.	Parz	coeff.	Sup. Comm.
1	ingresso	5,82 mq.		1,00	5,82 mq.
2	disimpegno	4,88 mq.		1,00	4,88 mq.
3	camera 1	18,64 mq.		1,00	18,64 mq.
4	camera 2	10,46 mq.		1,00	10,46 mq.
5	pranzo	11,17 mq.		1,00	11,17 mq.
6	cucina	4,96 mq.		1,00	4,96 mq.
7	bagno	5,66 mq.		1,00	5,66 mq.
8	ripostiglio	0,71 mq.		1,00	0,71 mq.
	tramezze interne	-	3,17 mq.	1,00	3,17 mq.
	muri perimetrali	-	9,36 mq.	0,50	4,68 mq.
	Tot. Sup Interne	62,30 mq.			70,16 mq.



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

da decreto trasferimento immobili del 29/5/2007 repertorio n. 893/2007 da

potere c [redacted]

2 [redacted]

di [redacted]

8. Stato di possesso ed occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta posseduto ma non occupato dall'esecutato LANDA Stefano IRREPERIBILE.

Ai fini della presente stima l'immobile è da ritenersi libero.

9. Formalità, vincoli o oneri

- Iscrizione Ipotecaria n. 51138/13870 del 19/12/2007 – Atto Notarile Pub-



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

blico Notaio COLA Maria Paola del 5/12/2007 Repertorio 12495/9332

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO: [REDACTED] :0

[REDACTED] ta a

[REDACTED]

- Mutuo di € 125.000,00 durata 30 anni ipoteca di € 187.500,00

- Domande giudiziali o altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE n. 14112/9830 del 19/05/2016 da pignoramento n

2325 del 17/03/2017 Uff. Giud. Genova a favore Condominio Loc. Creto

28 Montoggio contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE n. 36386/26293 del 15/11/2017 da pignoramento n

8384/2017 del 23/09/2017 Uff. Giud. Genova a favore Condominio Loc

Creto 28 Montoggio contro [REDACTED]

- TRASCRIZIONE n. 33458/25269 del 10/10/2018 da pignoramento n

7936/2018 del 10/08/2018 UNEP CA Genova a favore Unicredit SPA

[REDACTED]

- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura *nessuna*

- Convenzioni matrimoniali e provved. di asseg. casa coniugale *nessuna*

- Altri pesi o limitazioni d'uso *nessuna*

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

10. Oneri di natura condominiale

L'amministrazione del Condominio, su richiesta dello Scrivente Perito, ha for-



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V. Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

nito esauriente risposta: (vedi Allegato 8)

Da tali documenti si evince:

- per la u.i. in oggetto risulta un debito non corrisposto pari a € 4.610.09,00

11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

In base alle risultanze di sopralluogo ed indagini varie, sopra illustrate, lo Scrivente è pervenuto alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile. (vedi Allegato 9 Stima)

Il criterio di stima adottato è di seguito illustrato con le risultanze derivanti:

- a) indagine di mercato sui valori praticati per u.i. analoghe o comparabili all'immobile in oggetto:

valore/mq comparato per appartamento e zona di tipologie similari pari a 600,00 €/mq.

- b) parametrizzazione in coefficienti parziali delle caratteristiche dell'immobile, utili alla definizione del suo prezzo di mercato e deduzione di un coefficiente globale di valore tecnico, prodotto dei precedenti:

dedotto pari a 58,18% per il solo appartamento così derivato

coefficienti		$1 \pm \text{coef. rid}$
<i>eccellente</i>	20%	1,20
<i>buona</i>	10%	1,10
<i>normale</i>	0%	1,00
<i>sufficiente</i>	-5%	0,95
<i>mediocre</i>	-35%	0,65
<i>pessima</i>	-50%	0,50
<i>si ascensore</i>	0%	1,00
<i>no ascensore</i>	-10%	0,90

Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
 Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

<i>parametri di giudizio tecnico</i>		
vicinanza ad infrastrutture	mediocre	0,65
servizi e rete commerciale	mediocre	0,65
funzionalità complessiva	sufficiente	0,95
luminosità	buona	1,10
aeroilluminazione e veduta	buona	1,10
esposizione	buona	1,10
dotazione impianti	normale	1,10
stato di manutenzione u.i.	buona	1,10
stato di manutenzione condom.	normale	1,00
presenza ascensore	no	0,90
<i>prodotto dei coefficienti = coefficiente globale di valore tecnico</i>		58,18%

c) rilevamento del valore medio a mq. O.M.I. del semestre corrente per l'ambito e la fattispecie di immobile in oggetto (tipo civile e box), e per la contingenza attuale di mercato: (vedi Allegato 10 GEOPOI)

rilevato pari a 1.065,00 €/mq. per appartamento

d) determinazione di aliquota in % applicabile al DELTA tra valore min e max O.M.I da applicare nel caso in esame:

determinata pari a 10 % per appartamento

e) ricavato il valore a mq. OMI ritenuto congruo

pari a 915,00 €/mq per appartamento

f) deduzione del Valore complessivo medio da O.M.I. con applicazione della aliquota di coefficiente globale di valore tecnico sopradetto (58,18%):

dedotto in 532,32 €/mq per appartamento

g) applicazione del valore a mq alla superficie commerciale ottenendo:

VALORE STIMATO TOTALE U.I. = € 38.673,00

h) ulteriore deduzione del debito condominiale: **- € 4.610,00**

con definizione del



Consulente Tecnico d'ufficio e Esperto Nominato
Architetto Massimo De Pasquale via V.Ricci 5/9 Genova DPSMSM56H01F839Y

VALORE di MERCATO STIMATO:

pari a € 34.000,00

12. Lotto e divisibilità

L'immobile non è divisibile architettonicamente.

13. Certificazione Energetica

Si allega APE con prestazione energetica globale F

In fede, Genova, 15 aprile 2019

Il CTU ed Esperto Nominato massimo de pasquale architetto





