



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da

CONDOMINIO VIA RIVAROLO 67

Avv. F. BAJETTO

Contro

[REDACTED]

G.R.: Dott. R. AMMENDOLIA

Il sottoscritto **Geom. Giorgio Corio**
con studio in **Genova Via alla Porta degli Archi 10/2**
in data **30/01/2018** ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha
posto i quesiti di cui al verbale di udienza.

LOTTO UNICO: Intera proprietà di appartamento composto da 5 vani più
accessori (6 catastali) ubicato al piano terreno del civico 67 [REDACTED]
[REDACTED] VIA RIVAROLO cat. A p. T

---0000---



SOMMARIO

- P. 3**.....**QUESITO a)** *“verifichi l’esperto innanzitutto la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., segnalando al G.E. gli atti mancanti o inidonei;*
- P.3**.....**QUESITO b)** *“provveda quindi alla stima sommaria dell’immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;*
b.1 - Sulla determinazione dei valori unitari di mercato;
b.1.1 – Premessa
b.1.2- Assunzioni preliminari
- P.4**.....*b.1.3 – Valore di mercato*
b.1.4 – Procedimento
b.1.5 – Comparabili
- P.5**.....*b.1.6 – Caratteristiche immobiliari utilizzate per la stima*
- P.7**.....*b.1.7 – Tabelle dei dati e calcolo delle superfici marginali*
b.1.7.2 – Analisi dei prezzi marginali
- P.9**.....*b.1.8 – Tabella di valutazione del MCA e valore di stima*
- P.11**.....*b.2 - Sul valore dei beni pignorati;*
- P.11**.....**QUESITO c)** *“Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell’immobile stimato in lotti autonomi:”*
c.1 - Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- P.12**.....*c.2 - sommaria descrizione dei beni;*
c.2.1 - Caratteristiche zona;
c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe;
c.2.3 - Collegamenti Pubblici;
- P.13**.....*c.2.4 - Caratteristiche costruttive immobile;*
- P.14**.....*c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto;*
- P.15**.....*c.2.5.2 – Altre informazioni per l’acquirente*
- P.16**.....*c.3 - sullo stato di possesso del bene;*
c.3.1 - Proprietà attuale dei beni;
- P.9**.....*c.3.2 – Presenza di diritti reali;*
c.3.3 – Evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;
c.3.4 – Sullo stato di possesso del bene;
c.3.5 – Sulla presenza di vincoli od oneri;
c.4-5 – Sulle formalità vincoli e oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili;
- P.17**.....*c.6 – sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, regime vincolistico e corrispondenza con le mappe catastali;*
c.6.1 – regolarità edilizia e urbanistica;
- P.18**.....*c.6.2 – Regime vincolistico;*
c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali;
c.7) sulla suddivisione del bene in eventuali lotti autonomi;
QUESITO d) *“nell’ipotesi in cui l’immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato”;*
QUESITO e) *“accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso”;*
- P.19**.....**QUESITO f)** *“nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa”;*
QUESITO g) *“il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell’APE”*
QUESITO h) *“il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l’immobile oggetto di stima”.*



LOTTO UNICO:

Intera proprietà di appartamento composto da 5 vani più accessori (6 catastali) ubicato al piano terreno del civico 67 INT. A di Via Rivarolo in Genova.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO a)

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

a.1) Sulla completezza dell'istanza di vendita

A giudizio dello scrivente e per quanto di sua competenza, la documentazione può ritenersi completa;

Sono state acquisite dallo scrivente le mappe del catasto terreni poiché utili alla corretta identificazione del bene.

QUESITO b)

“provveda quindi alla stima sommaria dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria;

b.1) Sulla determinazione del valore unitario di mercato;

b.1.1) Premessa

Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima dell'immobile pignorato, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento ed a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione nonché le condizioni limitanti.

Tale rapporto finalizzato a perseguire, per quanto possibile considerato il particolare contesto di mercato in cui si colloca, gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto tendendo a seguire e mutuare gli standard di valutazione internazionali e nazionali, tra cui si citano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, gli IVS 2007 ed il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa III edizione 2005).

b.1.2) Assunzioni preliminari

S.V. Ill.ma con provvedimento del 27/01/2018 nominava lo scrivente quale perito estimatore. Successivamente le operazioni si svolgevano secondo il seguente calendario:

Data	Fase e operazione peritale	Soggetto
06/03/18	Nomina custode giudiziario per impossibilità accesso	SOVEMO
04/04/18	Ispezione esterna dell'immobile	Perito estimatore



04/04/18	Ispezione interna dell'immobile	Perito estimatore
31/05/18	Ricerca dati immobiliari comparabili	Perito estimatore

b.1.3) Valore di mercato

L'analisi della situazione immobiliare in cui si trova l'oggetto di stima ha permesso allo scrivente di operare, in questa circostanza, secondo le indicazioni degli *International Valuation Standards 2007 (IVS)* in base ai quali il valore di mercato è l'importo stimato per cui un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità con prudenza e senza alcuna costrizione.

Considerate queste premesse, non tutte corrispondenti alla situazione in cui si trova l'immobile oggetto di stima, verrà quindi stimato il valore di mercato più probabile e poi adeguato alle circostanze secondo quanto richiesto nei quesiti.

b.1.4) Procedimento

Il *Market Comparison Approach* (MCA o metodo di confronto del mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, la cui contrattazione o il prezzo di proposta sono recenti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali e/o disponibili di mercato e delle caratteristiche dell'immobile, quali termini di paragone del confronto estimativo. Considerando che non si è potuto disporre di contratti registrati e conclusi la cui ricerca sarebbe stata laboriosa e costosa e non totalmente giustificata per la tipologia di incarico ricevuta, si è quindi considerato il prezzo di proposta sul mercato **ridotto del tasso di sconto medio pubblicato nel Bollettino della Banca d'Italia e determinato per il periodo in corso nell'11% circa**. Tale percentuale è quella media relativa allo sconto praticato dai venditori a fronte della cifra iniziale, poi non realizzata, richiesta in sede di proposta sul mercato.

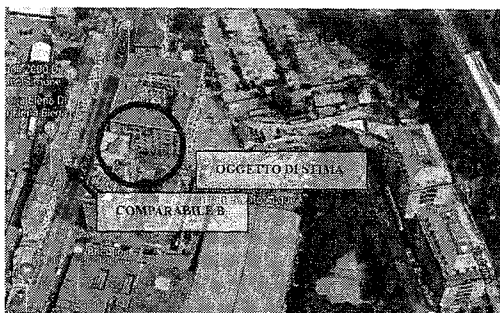
b.1.5) Comparabili

Comparabile A



Tipologia Appartamento
 Ubicazione..... Via Carnia, Genova
 Zona..... Rivarolo
 Tipo di dato Proposta di vendita
 Descrizione..... In stabile con ascensore, ordinato, termoautonomo appartamento
 composto da ingresso, 2 camere, sala, cucina, 2 ripostigli, bagno,
 2 balconi
 Piano..... Settimo (penultimo)
 Destinazione Residenziale
Data inserzione 21/03/2018
Prezzo proposto € 88.000
Prezzo ridotto con sconto..... € 78.320

Comparabile B



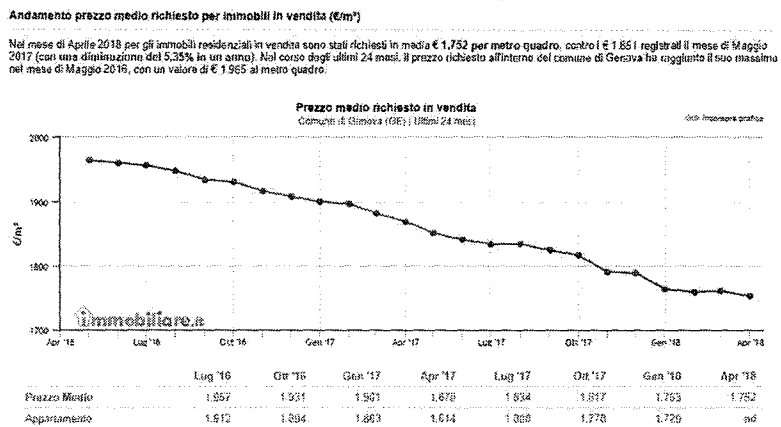
Tipologia Appartamento
 Ubicazione..... Via Rivarolo 26, Genova
 Zona..... Rivarolo
 Tipo di dato Proposta di vendita
 Descrizione..... In stabile senza ascensore, ordinato, composto da ingresso alla
 genovese, 2 camere, cucinino, soggiorno, bagno, dispensa,
 balcone, termoautonomo.
 Piano..... Terzo di cinque
 Destinazione Residenziale
Data inserzione 11/05/2018
Prezzo proposto € 65.000
Prezzo ridotto con sconto..... € 57.850

b.1.6) Caratteristiche immobiliari utilizzate per la stima

Considerato il segmento di mercato immobiliare (appartamenti in quartiere periferico) le caratteristiche usate per la stima sono le seguenti:



Data (DAT): La data della transazione è una caratteristica rilevata insieme al prezzo di proposta sul mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorni. Per determinare la variazione economica corrispondente alla differenza fra la data di rilevazione del comparabile e quella della stima è stato utilizzato il dato sulla variazione annuale dei prezzi disponibile sul sito "immobiliare.it" secondo cui nell'ultimo anno i prezzi sono scesi mediamente del 5% circa.

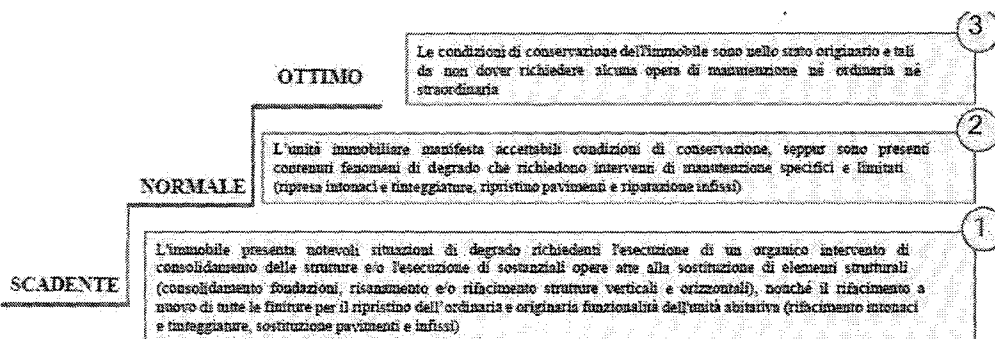


Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica economica relativa ai locali di maggiore importanza componenti l'unità immobiliare. Unità di misura mq;

Superficie balconi (BAL): La superficie dei balconi è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta con il relativo indice mercantile. Unità di misura mq. Al fine di ragguagliare correttamente la superficie di dette pertinenze con quella principale si adottano i criteri del DPR 138/1998 secondo cui il balcone contribuisce a rettificare la superficie principale del 30%;

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di *conservazione* delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità stessa.

Unità di misura: 1= scadente; 2=normale; 3=ottimo. La descrizione dei tre stati è dettagliata nell'immagine seguente.



Ai fini della presente stima l'oggetto di indagine è stato considerato in condizioni di manutenzione "scadenti" mentre i due comparabili in condizioni "normali". Forfettariamente è stato stimato il



passaggio dallo stato peggiore a quello migliore in € 15.000, necessari a ricondurre l'immobile pignorato nelle condizioni di ordinarietà;

Livello di piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto della posizione in elevazione dell'immobile. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore. Il nomenclatore usato è il numero ordinale che contraddistingue il piano, considerando il terra = 0 e quindi salendo aumentando sempre di 1. Nel caso specifico, analizzando alcune inserzioni pubblicate in rete, si è potuto stimare che nella zona ogni passaggio al livello corrisponde ad aumento del 1,12%;

Impianti (IMP): la caratteristica relativa agli impianti tende a valutare la presenza o assenza di specifiche dotazioni impiantistiche nello stato in cui si trovano, valutando quindi le stesse con il relativo costo di costruzione a nuovo. Il nomenclatore usato è 0 = assente, 1 = presente. Nello specifico caso l'impianto in esame è quello di riscaldamento, assente nell'immobile pignorato. Il valore delle opere per realizzarne uno autonomo ex novo è stato stimato in € 7.000.

b.1.7) Tabelle dei dati e calcolo delle superfici marginali

b.1.7.1) TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	78.320,00	57.850,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/03/2018	11/05/2018	31/05/2018
Superficie principale (S1) mq	81,00	70,00	81,86
Superficie cantine (SUC) mq	0	0	0
Superficie balconi (BAL)	3	0	0
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=normale 3=ottimo	2	2	1
Livello di piano (LIV) n.	7	6	0
Servizi (SER)	1	1	1
Impianti di riscaldamento (IMP) 1=presente 2=assente	1	1	0
Ascensore	SI	NO	SI

b.1.7.2) ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della caratteristica "DATA" (DAT)

Il prezzo marginale della data $p(DAT)$ è stimato, come detto, con il saggio di variazione giornaliero dei prezzi del segmento del mercato immobiliare in oggetto.

$I(DAT) = 0,05$ (5%) annuo da "immobiliare.it"

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:



$$pA(DAT) = 78.320,00 \times 0,05 / 365 = \text{€ } 10,73/\text{giorno}$$

$$pB(DAT) = 57.850,00 \times 0,05 / 365 = \text{€ } 7,92/\text{giorno}$$

Prezzo marginale della caratteristica superficie (S1 e BAL)

$i(S1) = 1,00$ indice mercantile superficie principale

$i(BAL) = 0,30$ indice mercantile superficie balconi

Superfici oggetto di stima "subject"

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	84,92	1	81,86
BAL	Balconi	0,00	0,3	0,00
	Sup. ragguagliata tot.			81,86

Superfici comparabile A

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	80,10	1	80,10
BAL	Balconi	3,00	0,3	0,90
	Sup. ragguagliata tot.			81,00

Superfici comparabile B

Id	DESTINAZIONE	Sup. Commerc. (mq)	Indice mercantile	Sup. ragguagliata (mq)
S1	Superficie principale	70,00	1	70,00
BAL	Balconi	0,00	0,3	0,00
	Sup. ragguagliata tot.			70,00

Prezzi medi

Id	DESTINAZIONE	Comparabile A	Comparabile B	Subject
PRZ	Prezzo totale €	78320,00	57850,00	
SC	Superficie commerciale mq	81,00	70,00	81,86
PM	Prezzo medio a mq (€/mq)	966,91	826,43	

La determinazione del *prezzo medio minimo (PMM)* e del *prezzo medio massimo (PMX)* della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile secondo cui, in termini operativi, si calcoleranno i 3 prezzi medi scegliendo quello più basso che sarà il prezzo marginale. I prezzi delle superfici annesse e collegate saranno ottenuti moltiplicando il prezzo marginale precedentemente ottenuto per il relativo rapporto mercantile.



Prezzo medio minimo superficie principale = €/mq 826,43
Prezzo medio massimo superficie principale = €/mq 966,91
Si utilizza quindi il prezzo medio minimo (PMM) = €/mq 826,43

Prezzo marginale della superficie principale (S1)

$$p(S1) = 826,43 \times 1,00 = \text{€/mq } 826,43$$

Prezzo marginale della caratteristica balconi (BAL)

$$p(BAL) = 826,43 \times 0,30 = \text{€/mq } 247,93$$

Prezzo marginale della caratteristica livello di piano (LIV)

Come anticipato il passaggio da un piano all'altro comporta una variazione del prezzo di mercato del 1,12%. Si ha quindi un indice mercantile:

$pA(LIV) = 78.320,00 \times 0,012 = 877,18$ €/livello di piano. In questo caso il valore ottenuto sarà da detrarre poiché il comparabile esaminato è ad un livello più alto in edificio munito di ascensore.

$PB(LIV) = 57.850,00 \times 0,012 = 647,92$ €/livello di piano. In questo caso il valore ottenuto sarà da aggiungere poiché il comparabile esaminato è ad un livello più alto ma in un fabbricato senza ascensore.

Prezzo marginale della caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $P(STM)$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore. I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). In questo specifico caso il preventivo di spesa per ricondurre l'oggetto di stima all'ordinarietà è di € 15.000.

Prezzo marginale della caratteristica impianti (IMP)

Il prezzo marginale della caratteristica impianti $P(IMP)$ tende a valutare la presenza o assenza di specifiche dotazioni impiantistiche nello stato in cui si trovano, valutando quindi le stesse con il relativo costo di costruzione a nuovo. Il nomenclatore usato è 0 = assente, 1 = presente. Nello specifico caso l'impianto in esame è quello di riscaldamento, assente nell'immobile pignorato. Il valore delle opere per realizzarne uno autonomo ex novo è stato stimato in € 7.000.

b.1.8) TABELLA DI VALUTAZIONE DEL MCA E VALORE DI STIMA

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento al prezzo totale (PRZ) pari al *prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata*. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre tra l'immobile oggetto di stima (*subject*) e l'immobile di confronto.



Comparabile A

ID	Prezzo e caratteristica	Subject	Comp. A	Diff.	P. Marg.	Valorizz.
PRZ	Prezzo totale €					78.320,00
DAT	data giorni	31/05/2018	21/03/2018	71	10,73	761,74
S1	sup. principale mq	81,86	81,00	0,86	826,43	710,73
BAL	Superficie balconi mq	0	3	-3	247,93	-743,79
STM	Stato manutenzione	1	2	-1	15.000,00	-15.000,00
LIV	livello di piano	0	7	-7	877,18	-6140,26
IMP	riscaldamento	0	1	-1	7000	-7000
Prezzo corretto						50.908,43

Comparabile B

ID	Prezzo e caratteristica	Subject	Comp. B	Diff.	P. Marg.	Valorizz.
PRZ	Prezzo totale €					57.850,00
DAT	data giorni	31/05/2018	11/05/2018	20	7,92	158,49
S1	sup. principale mq	81,86	70,00	11,86	826,43	9.801,44
BAL	Superficie balconi mq	0	0	0	0,00	0,00
STM	Stato manutenzione	1	2	-1	15.000,00	-15.000,00
LIV	livello di piano	0	6	6	647,92	3887,52
IMP	riscaldamento	0	1	-1	7000	-7000
Prezzo corretto						49.697,46

Valore di stima

Determinati i valori di cui sopra occorre effettuare la media pesata in modo che il valore finale risenta maggiormente del valore più elevato.

Quindi considerato che il valore del comparabile 1 rappresenta il 51% del totale e quello del comparabile 2 il 49% si avrà il valore ponderato (o atteso) pari a:

$\text{€ } 50.908,43 \times 0,51 + 49.697,46 \times 0,49 = \text{€ } 50.315,05$ arrotondati a **€ 50.315 che corrispondono al valore di stima in regime di libero mercato.**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza come in questo caso. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra il prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso trattato è pari a:



$d\% = (50.908,43 - 49.697,46) / 50.908,43 = 2,38\% < 5\%$, dove il 5% rappresenta lo scarto massimo accettato dagli IVS.

b.2) Sul valore dei beni pignorati;

Il valore definitivo dei beni espropriati sarà quindi stabilito in base alle correzioni sul prezzo di stima considerando sia l'abbattimento forfettario del 10% in relazione alla differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti sia il costo per eventuali sanatorie e rimozione delle opere abusive per ricondurre l'immobile allo stato autorizzato.

Valore appartamento in regime di libero mercato = € 50.315,00-
Valore ridotto per assenza di garanzia dai vizi: € 50.315,00 x 10% =€ 5.031,50-
Da cui si ottiene:€ 45.283,50

Che arrotondati a € 45.284 corrispondono al valore finale di stima del lotto.

QUESITO c)

"Faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:"

c.1) Sulla identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Come anticipato in epigrafe il lotto in esame si compone di un appartamento di vani 6 catastali ubicato al piano terra int. A del civ. 67 di Via Rivarolo. Il fabbricato è censito al Catasto Edilizio Urbano secondo il dettaglio seguente (vedi all. "1"):

Mappale 143 sub 1 del foglio 26 del Comune di Genova sez. RIV, categoria A/4 di classe 4, consistenza vani 6 e superficie catastale mq 85 rendita pari a € 371,85. L'indirizzo iscritto a catasto è Via Rivarolo n. 67, piano T int. A.

A confini:

NORD: cortile interno;

EST: appartamenti int. 3-8 civ. 8 di Via Carnia;

SUD: traversa di Via Rivarolo;

OVEST: portico di ingresso;

SOPRA: appartamento int. 3;

SOTTO: locale fondi.

Al Catasto Terreni del Comune di Genova sez. 1 è contraddistinto dalla particella 143 del foglio 26 del Comune di Genova sez. D (all. "4").



c.2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE.

c.2.1 - Caratteristiche zona:

La zona in cui ricade il lotto oggetto di stima si trova nel comune di Genova fra i quartieri di Sampierdarena e Certosa in zona definita catastalmente “periferica”, contraddistinta dalla presenza di edifici in condominio realizzati in epoca compresa fra i primi anni del ‘900 e le successive epoche di espansione demografica ed edilizia vista la contiguità ai grandi centri industriali esistenti a Genova sino alla metà degli anni ‘90.

Si tratta di una zona dal forte connotato multi etnico a vocazione prevalentemente popolare, molto viva sotto l’aspetto socio economico e comoda ad importanti zone commerciali. Per quanto riguarda le tipologie edilizie e lo stato di conservazione generale si tratta di una zona poco pregiata e talvolta trascurata sebbene sia molto comoda a tutti i servizi generali.

Gli edifici sono caratterizzati da abbondante presenza di abitazioni, ed attività commerciali poste principalmente ai piani strada, così come sono presenti gli studi professionali.

La zona è dotata di tutti i servizi e di attività al dettaglio di varia natura e provenienza etnica, così come di supermercati, centri di distribuzione all’ingrosso, concessionari d’auto e moto ed in generale delle principali realtà economiche diffuse in tutte le grandi città.

c.2.2 - Caratteristiche zone limitrofe:

Le zone limitrofe hanno caratteristiche in parte simili a quella in cui ricade il bene pignorato. A sud ed al di là della sponda destra del Torrente Polcevera la zona assume connotati più industriali mentre a poca distanza in direzione nord si trova il quartiere di Bolzaneto che costituisce un vero e proprio paese a sé stante inglobato ormai nell’area urbana a seguito dell’espansione della “grande Genova”. Lungo la sponda destra del Polcevera, a circa 1 km di distanza, si trova infine il polo commerciale di Campi dove si vi sono attività come IKEA, Decathlon ecc. Inoltre in direzione sud si trova la zona della “Fiumara” anch’essa molto frequentata grazie alla presenza di impianti sportivi, cinema ed il più importante centro commerciale cittadino.

È da ricordare inoltre che la zona è contraddistinta dalla presenza massiccia di aree industriali in parte in via di riqualificazione ed in parte pienamente in attività.

c.2.3 - Collegamenti pubblici:

La zona è servita dai mezzi pubblici di trasporto ed è caratterizzata dalla presenza di posti auto pubblici in misura non sufficiente a coprire il fabbisogno degli abitanti. La zona in oggetto si trova a metà strada tra stazioni di Genova Bolzaneto a nord e Genova Rivarolo a sud ed è anche comoda alle autostrade stante.



A poca distanza dalla stazione di Rivarolo, già nel quartiere di Certosa, si trova inoltre il capolinea “Brin” della metropolitana cittadina che permette di raggiungere il centro e le stazioni di Genova Principe e Brignole in pochi minuti.

c.2.4 - Caratteristiche costruttive:

Caratteristiche strutturali	
<i>Strutture verticali</i>	Muratura
<i>Solai</i>	Ferro e laterizio
<i>Copertura</i>	non ispezionata
<i>Scale</i>	Interne in muratura
<i>Balconi / Terrazzi</i>	Non vi sono balconi
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. esterna</i>	Cortile interno in asfalto
<i>Pareti esterne</i>	Tinta in condizioni mediocri
<i>Portone atrio</i>	L’atrio è dotato di portone in metallo e vetro a due ante dotato di scivolo per disabili
<i>Scale</i>	Non sono state ispezionate poiché l’immobile non le utilizza. E’ presente tuttavia una breve rampa di 7 gradini per accedere all’unità
<i>Porta caposcala</i>	La porta di accesso all’alloggio è in legno blindata.
<i>Infissi esterni</i>	Si tratta di infissi in alluminio e vetro singolo ormai vetusti
<i>Infissi interni</i>	Porte in legno e vetro in condizioni mediocri
<i>Cucina</i>	Si trova di fatto al centro dell’alloggio e permette l’accesso al disimpegno e due camere da letto con essa confinanti. L’attrezzatura per la cottura ed il lavaggio delle stoviglie si trova sulla parete divisoria con il wc. E’ rifinita verticalmente con piastrelle a motivi floreali mentre i pavimenti con elementi in ceramica a colore unico. Le condizioni generali di manutenzione sono scadenti sebbene sensibilmente migliori di quelle degli altri locali. All’interno della stanza trova collocazione una lavatrice ed il boiler elettrico per la produzione dell’acqua calda.



<i>Bagno</i>	Il W.C. non di ampie dimensioni, è dotato di lavabo, bidet e doccia ed è rivestito con piastrelle in ceramica. Il tutto in condizioni di manutenzione accettabili, soprattutto in rapporto con il resto dell'appartamento
<i>Pavimenti</i>	La pavimentazione prevalente è in piastrelle di cemento esagonali, ormai vetuste e in buona parte consumate.
Impianti	
<i>Citofonico</i>	Si
<i>Ascensore</i>	Si ma non utilizzato dall'alloggio
<i>Gas</i>	Si – sebbene la fornitura sia bloccata a causa della sospensione del servizio
<i>Elettrico</i>	Si
<i>Fognatura</i>	Si
<i>Idrico</i>	Si
<i>Telefonico</i>	Si
<i>Termico</i>	No – è presente un radiatore elettrico in cucina
<i>Altro</i>	Appartamento in pessime condizioni generali di manutenzione afflitto anche da gravi problemi di condensa e muffe

c.2.5 - Caratteristiche metriche e specifiche lotto:

c.2.5.1 – Caratteristiche fabbricato

L'immobile fa parte di un edificio piuttosto grande (vedi rappresentazione del catasto terreni sub doc. "4") realizzato con tutta probabilità nei primi anni del '900, di forma quadrata, dotato di ampio cortile interno con il lato principale ovest prospiciente su Via Rivarolo, il lato est su Via Carnia e gli altri due fronteggianti altrettanti distacchi. Il civico in oggetto è raggiungibile da una perpendicolare pedonale di Via Rivarolo ubicata sul lato sud. Lo sviluppo in altezza conta 7 piani oltre ad un seminterrato nel quale si trovano le cantine.

Nello specifico l'appartamento è accessibile dal portone civ. 67 raggiungibile, come detto, da una traversa di Via Rivarolo (foto 1-2-3) ed è composto da ingresso (foto 7-8), soggiorno / pranzo (foto 17-18), disimpegno (foto 27) quattro camere di cui due comunicanti (foto 11-12-13-14-15-16) ed un servizio igienico (foto 28-29). Le due camere di cui sopra, tutte dotate di finestra, espongono sul cortile interno (foto 30-31-32), mentre la zona cucina/pranzo, il WC e le altre due camere (foto 22-23-24-25-26) espongono sulla traversa di Via Rivarolo dalla quale si accede all'atrio comune (foto 5). La superficie utile è pari a circa mq 69, quella commerciale a mq 82 circa e l'altezza interna è di m 3,10 circa.



Ulteriori dettagli sono contenuti nel rilievo allegato sub doc. "8".

c.2.5.2 – Altre informazioni per l'acquirente

L'atto di provenienza (all. "6") e la planimetria catastale ad esso allegata (all. "2" e planimetria inserita nell'atto), indicano come annessa all'alloggio una cantina ubicata al piano seminterrato che però non compariva nella scheda catastale originaria del 1940 (all. "3"). A seguito dei colloqui intercorsi con l'amministrazione del caseggiato si è appreso che la modalità di costituzione del locale cantine non è nota, così come pare non sia nota quella di assegnazione delle stesse, che non è avvenuta a seguito di delibera od assegnazione vicendevoles fra i condomini. Pertanto in virtù di ciò la presenza della stessa non è stata considerata ai fini della valutazione.

I colloqui intercorsi con l'Amministratore hanno altresì permesso di appurare che le spese di gestione dell'immobile sono state di € 774 circa per l'esercizio 2017 (come da consuntivo esaminato) mentre è stata preventivata per il 2018 una spesa di circa € 824. Resta inoltre da saldare la somma di € 6094 circa proveniente da esercizi precedenti. Si inseriscono di seguito gli estratti dai documenti forniti dall'amministrazione:

B & B AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
VIA MARITANO 16 10181 GENOVA GE
Iscrizione ALAC 2489

RIPARTO CONSUNTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2017-31/12/2017

Scala e Interno	Nominativo	Tabella A SPESE GENERALI		Tabella B SPESE SCALE		Tabella C SPESE ASCENSOR		Tabella D PULIZIA SCALE		Tabella E PARTI UGUALI		Tabella F SPESE ACQUA		SPESE INDIVIDUALI	Totale spese	Saldo anno prec.	Rate versate	Saldo finale
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo					
67/A	KABINE ANWAR	46,16	188,04							1,00	338,66	94,00	240,21	26,85	773,76	5.320,37		6.094,13

B & B AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
VIA MARITANO 16 10181 GENOVA GE
Iscrizione ALAC 2489

RIPARTO PREVENTIVO GESTIONE CONDOMINIALE 01/01/2018-31/12/2018

Scala e Interno	Nominativo	Tabella A SPESE GENERALI		Tabella B SPESE SCALE		Tabella C SPESE ASCENSORE		Tabella D PULIZIA SCALE		Tabella E PARTI UGUALI		Tabella F SPESE ACQUA		Totale spese	1°Rata da	Totale oltre rate	Saldo anno prec.
		Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo	Millesimi	Importo				
67/A	KABINE ANWAR	46,16	216,56							1,00	355,52	94,00	252,19	824,27	6.508,40	412,00	6.094,13

Come anticipato l'appartamento è in cattivo stato di manutenzione e necessita di interventi radicali di manutenzione con particolare riguardo all'aspetto legato alla abbondante presenza di umidità ed a quello impiantistico soprattutto in relazione all'assenza di impianto di riscaldamento. Per quanto riguarda le parti comuni nulla è previsto allo stato in termini di manutenzione.

Infine, si segnala la presenza di mutuo ipotecario a tasso variabile della durata di anni 30, stipulato con BANCA CARIGE S.P.A. per € 128.000 di capitale pari a complessivi € 256.000 del valore dell'ipoteca intestato a [redacted] in regime di separazione dei beni, quale terzo datore di ipoteca



ii – TRASCRIZIONE del 19/10/2017 - Registro Particolare 23626 Registro Generale 32960
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZARIO Repertorio 8845 del 22/09/2017 ATTO ESECUTIVO
O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**c.6 – SULLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
REGIME VINCOLISTICO E CORRISPONDENZA CON LE MAPPE CATASTALI.**

c.6.1 – Regolarità edilizia e urbanistica

c.6.1.1 – Fabbricato.

Il fabbricato oggetto di indagine ricade in zona AR-UR del vigente P.U.C. dove sono consentiti i principali interventi edilizi come da norme di zona allegate sub doc “11”.

Per quanto riguarda l’aspetto puramente edilizio, le ricerche eseguite non hanno permesso di reperire alcun documento riguardante la costruzione del fabbricato così come non è stato possibile reperire il certificato di abitabilità.

Le ricerche catastali eseguite hanno permesso però di accertare che il deposito della planimetria catastale è avvenuto nel 1940.

Da ciò si può dedurre che l’immobile può essere oggetto di trasferimenti di proprietà fermo restando che la procedura di Autodichiarazione (afferente la preesistenza dell’immobile al 1/9/1967) inserita nell’atto di provenienza non esenta il Venditore dalle responsabilità e oneri relativi alla Legittimazione – Conformità urbanistica dell’oggetto di vendita.

Il sopralluogo eseguito in data 4/4/2018 ha permesso di accertare che la suddivisione interna dell’appartamento corrisponde sia alla planimetria catastale più recente (all. “2”) sia a quella originaria del 1940 (all. “3”).

Unica eccezione riguarda la cantina che, come detto, non essendo rappresentata nella scheda catastale del 1940 non viene considerata ai fini della presente valutazione poiché non sono note le modalità di realizzazione ed accorpamento della stessa alla consistenza dell’appartamento.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D’altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano



all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

c.6.2 – Regime vincolistico.

La zona in cui ricade il bene non è sottoposta a vincoli architettonici e/o paesaggistici.

È invece presente un vincolo di natura idraulica conseguente all'esistenza del piano di bacino del Torrente Polcevera per il quale non si evidenziano particolari criticità.

c.6.3 – Corrispondenza con le mappe catastali.

La planimetria del catasto terreni sembra corrispondere con lo stato attuale (all. "4"), sebbene per averne la certezza, data la dimensione del fabbricato, occorrerebbe eseguire un rilievo complessivo con l'ausilio di strumentazione topografica.

Per quanto riguarda invece la situazione al catasto urbano si ribadisce la conformità per quanto riguarda la suddivisione interna mentre si ritiene non giustificata la presenza della cantina non rappresentata nella planimetria originaria del 1940. Analizzando la visura catastale (all. "1") si nota infatti che la sostituzione della precedente scheda è avvenuta in data 23/09/2010 (quindi 5 giorni prima della stipula dell'atto) adducendo come motivazione la "*errata esposizione grafica originaria*" (all. "5" pag. 2). Ciò induce a pensare che la variazione catastale sia stata depositata proprio in previsione dell'atto per, in qualche modo, formalizzare la presenza della cantina forse già utilizzata in precedenza senza però alcun titolo al riguardo.

c.7) SULLA SUDDIVISIONE DEL BENE IN EVENTUALI LOTTI AUTONOMI;

I beni di cui alla presente perizia costituiscono un unico lotto.

QUESITO d)

"nell'ipotesi in cui l'immobile non risulti vendibile il CTU proceda alle attività idonee a renderlo vendibile per il professionista delegato"

L'immobile è vendibile nello stato in cui si trova. Nel caso in cui non fosse possibile confermare la legittimità della cantina si renderà necessario il deposito di una ulteriore planimetria corretta.

QUESITO e)

"accerti il CTU se la vendita va soggetta ad imposta di registro o, invece a IVA, accertando presso il competente"



Ufficio IVA – o acquisendo la documentazione contabile, che dovrà essere richiesta al debitore esecutato e di cui costui dovesse essere in possesso”

A giudizio dello scrivente CTU la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO f)

“nel caso si tratti di quota indivisa, dica, anzitutto 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 quota indivisa”

Il pignoramento è riferito alla intera proprietà del bene.

QUESITO g)

“il perito dovrà altresì procedere alla redazione dell’APE”

L’immobile è provvisto di A.P.E. n° 16759 del 22/09/2010 (all. “9”) valido fino al 22/09/2020 che lo colloca in classe “G” elevabile a D per l’involucro e A per la climatizzazione, secondo gli interventi ipotizzati dal tecnico redattore.

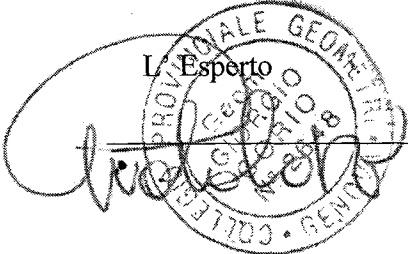
QUESITO h)

“il perito indicherà infine, i valori minimi e massimi della valutazione OMI, precisando in quale segmento tra il minimo e il massimo si colloca l’immobile oggetto di stima”

L’esame dei valori OMI permette di apprendere che i valori della zona riferiti alle “abitazioni economiche” sono compresi fra un minimo di €/mq 850 sino ad un massimo di €/mq 1.250.

Il valore identificato dallo scrivente, prima di apportare le correzioni per mancata garanzia dall’assenza di vizi, è di €/mq 615 circa che si colloca al di sotto del valore minimo individuato dall’OMI. Spiegazione di ciò può essere individuata nello stato manutentivo del bene che si colloca, anch’esso, al di sotto di quello “normale” assunto come riferimento dall’OMI stesso come base di partenza per i valori unitari.

Genova, 6 giugno 2018

L. Esperto


(Geom. Giorgio CORIO)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Planimetria Catastale 1940;
- 4) Estratto di mappa NCT;
- 5) Estratto delle formalità;
- 6) Titolo di provenienza;
- 7) Certificati di residenza;
- 8) Rilievo;
- 9) A.P.E.;
- 10) Allegati fotografici;
- 11) Raccomandata.



ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 16759

Rilasciato il 22-09-2010

Scadenza il 22-09-2020

Informazioni generali dell'edificio

Ubicazione: Via Rivarolo 67A

Proprietà: 

Anno di costruzione: ante 1939

Zona Climatica: D

Superficie utile A_u [m^2]: 68.41

Volume lordo V [m^3]: 294.68

Rapporto di forma S/V [m^{-1}]: 0.67

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune: Genova

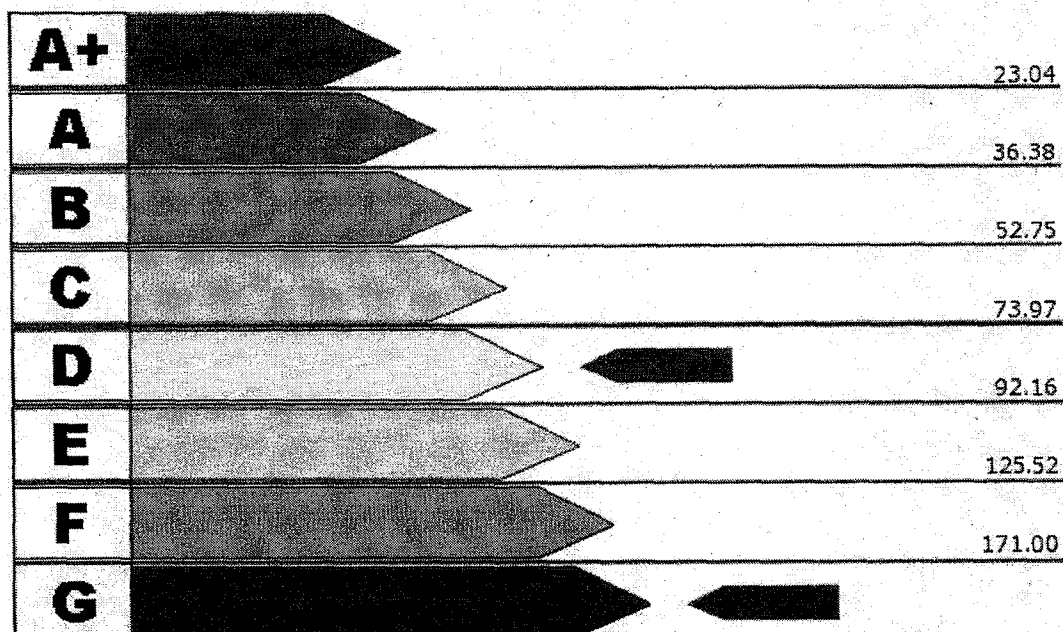
Mappale: 143

Sezione: RIV

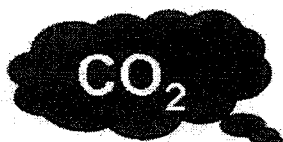
Foglio: 26

Sub: 1

Prestazione energetica globale



Benefici Ambientali



Emissioni di CO₂ attribuibili all'edificio allo stato attuale: 0.35 t/anno

firmato da: DOMO CIOKORIO Emesso da: ARKDBAF-EC-ST-A-NG CA 0 061818f-2570365517869906369308421620ed

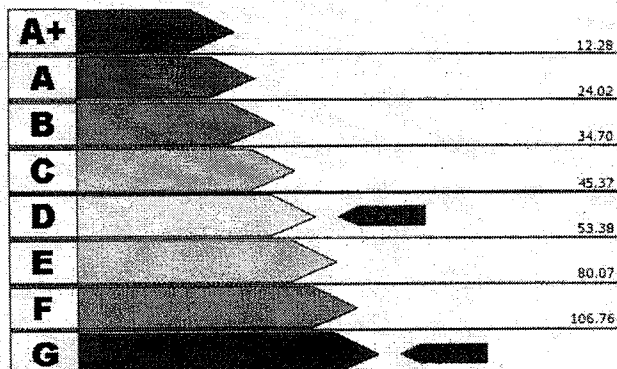


Potenziale di riduzione CO₂ ottenibile con interventi migliorativi: 1.03 t/anno

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE n. 16759

Prestazione energetiche parziali

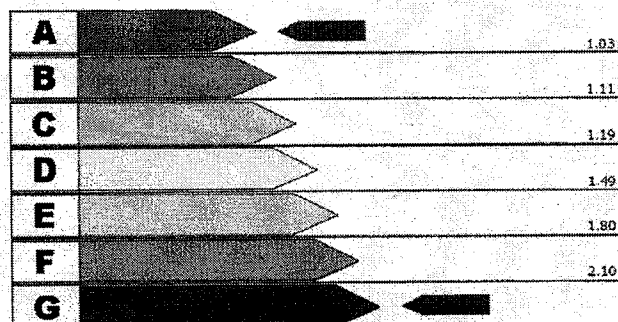
Involucro



Valore attuale: 114.72 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 47.04 kWh/m²anno

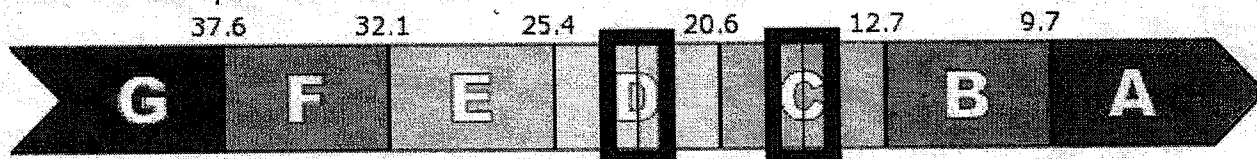
Impianto per la climatizzazione



Valore attuale: 2.6

Valore raggiungibile: 1.02

Produzione di acqua calda sanitaria



Valore attuale: 23.91 kWh/m²anno

Valore raggiungibile: 19.94 kWh/m²anno

Interventi Consigliati

INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
Sostituz serramenti con nuovi in alluminio, doppio vetro bassoemissivo (gas:argon)	49.35	3500	7
INTERVENTI SULL'IMPIANTO	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
Calderina a condensaz, impianto a pavimento, con conseg isolamento di quest ultimo	183.54	11500	7
ENERGIE RINNOVABILI	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
Non ipotizzabili in questo contesto	/	/	/
CONFIGURAZIONE A CUI SI RIFERISCE IL POTENZIALE MIGLIORAMENTO DEL FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA	[kWh/m ² anno] risparmiati	Sovraccosto/ Costo intervento	Tempo di ritorno
Riguarda entrambi gli interventi summenzionati	233.17	15000	7

Firma, timbro e numero del certificatore:

COPIA CONFORME
ALL'ORIGINALE

I.R.E. S.p.A. - Agenzia Regionale Ligure
Divisione Energia

[Handwritten signature]

N° 3 pagine

Genova 05/02/2018

Gestione Certificati Energetici

Dati identificativi

Anno	2010	Numero certificato	16759
Data certificato	22/09/2010		
Numero certificatore	415	Nominativo	Tezza Denis

Dati sostituzione

Anno certificato da sostituire	Numero certificato da sostituire
Motivazione	

Dati catastali

Provincia	GENOVA	Comune	GENOVA
Sezione	RIV	Foglio	26
Mappale	143	Subalterno	1

Caricamento files

Dati certificato (file XML)	Certificato 16759.xml	Data caricamento	22/09/2010
Certificato (file PDF)	Certificato 16759.pdf	Data caricamento	22/09/2010

Stato del certificato	Trasmesso	Data trasmissione	22/09/2010
-----------------------	-----------	-------------------	------------

Protocollo regionale

Data protocollo	Numero protocollo
-----------------	-------------------

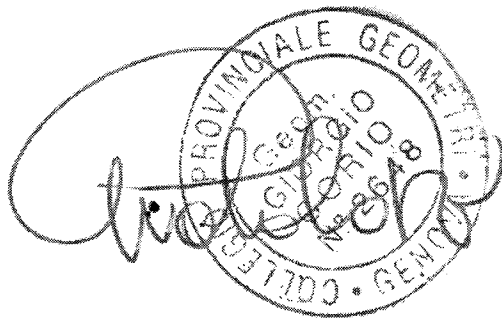
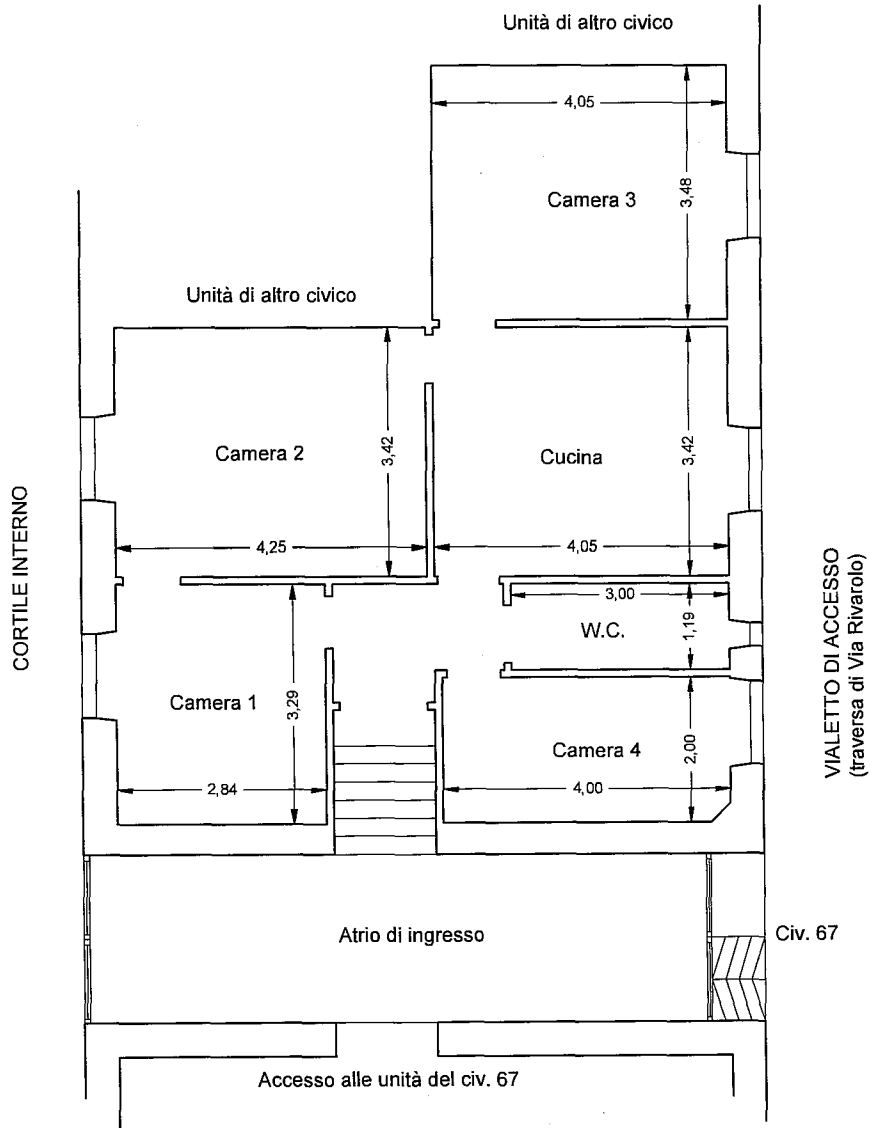
Note L'attuale termoconvettore ha una potenza tale da non essere considerato impianto termico (<15kW). Si consiglia una calderina a condensazione a produzione combinata di calore e acqua calda.



PIANTA PIANO T - civ. 67 int. "A"

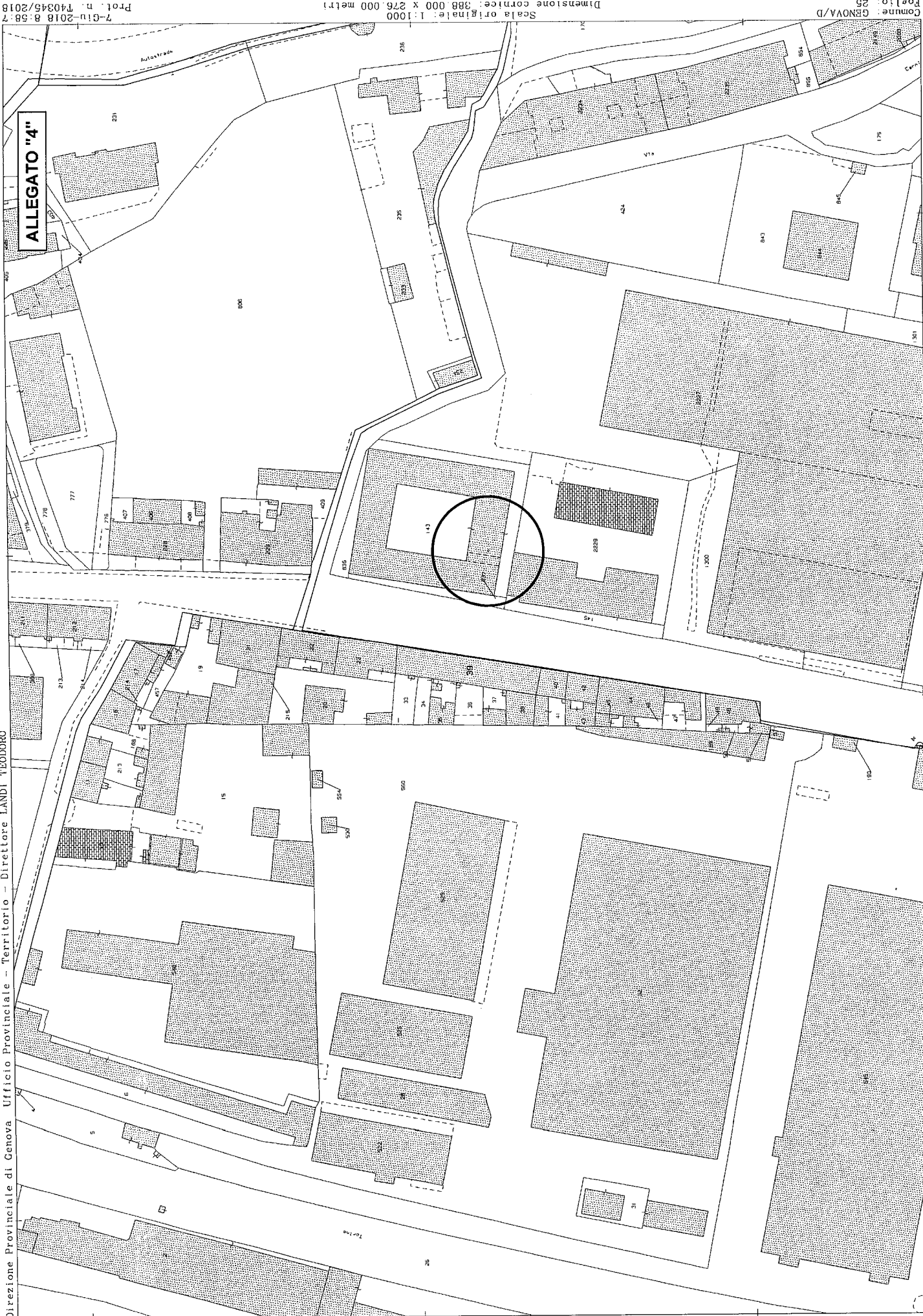
H= m 3.08

ALLEGATO "8"



Tribunale di Genova
Sezione VII
Procedura R.E. 814/2017
Cond. Via Rivarolo 67
c/
[REDACTED]
RILIEVO QUOTATO
Scala 1:100

ALLEGATO "4"





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 108 61759

Comune Genova - Teoria

Ditta

Via Rivarolo n° 67 Portofino

Silvato

Segnore cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

1249150

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

COMUNE

GENOVA (R. 10/11/12)

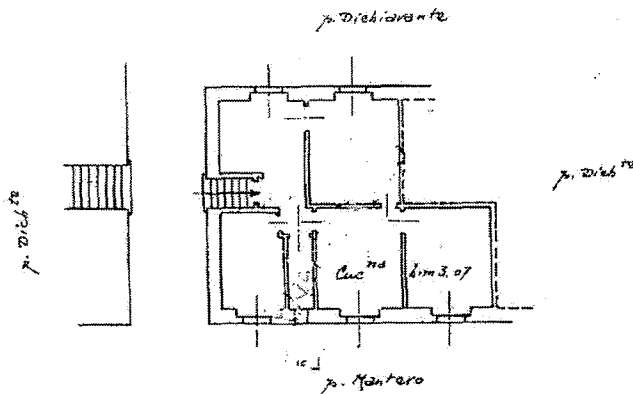
Calendario di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

10861759

ALLEGATO "3"

Firmato Da: CORIO GIORGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25730555178899693083b04e42162ded



Sopra p. Dich. n°

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Dott. Ing. Oscar Chieta

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova

Data 5 MAG. 1940

Firma Ing. Oscar Chieta