

TRIBUNALE DI GENOVA  
VII SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare N° rge 162/2017

"B&B Distribuzione Srl contro [REDACTED]"

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Daniele Bianchi

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Emilio Di Nardo



## INDICE

INDICE .....	1
ELENCO DEGLI ALLEGATI .....	1
PREMESSA .....	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
RISPOSTE AI QUESITI .....	4
Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità .....	4
1. Identificazione del bene .....	4
2. Sommaria descrizione del bene .....	5
3. Proprietà del bene .....	8
4. Stato di possesso del bene .....	8
5. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente .....	9
6. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente .....	9
7. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene .....	11
8. Attestato di Prestazione Energetica .....	14
Completezza della documentazione .....	14
Determinazione del valore di mercato .....	14
Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa .....	18

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to 1- Richiesta documentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Genova;  
All.to 2- Richiesta documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Moconesi (GE);  
All.to 3- Verbale di sopralluogo del 18/10/2017 e 03/11/2017;  
All.to 4- Atto compravendita Soc. Edilizia Valle Rosa Srl vs [REDACTED];  
All.to 5- Visure attuali, storiche relative ai beni pignorati, planimetria catastale ed estratto di mappa;  
All.to 6- Testamento olografo di [REDACTED];  
All.to 7- Disposizione unità immobiliari nel caseggiato di Via Costa 1, Moconesi (GE);  
All.to 8- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;  
All.to 9- Esiti rilievi effettuati in sede di sopralluogo;  
All.to 10 - Pratica edilizia N. 105/1982;  
All.to 11 - Pratica edilizia N. C\1647 del 24/01/2007;  
All.to 12 - Principali elaborati grafici inerenti la pratica edilizia N. C\1647 del 24/01/2007;  
All.to 13 - Stralcio del vigente P.U.C. di Moconesi (GE) e relative norme attuative;  
All.to 14 - Pratiche edilizie anni 1979 -1990 depositate presso il Comune di Moconesi (GE);  
All.to 15 - Attestato di prestazione energetica;  
All.to 16 - Istanze di proroga del mandato al G.E..



Ill.mo Sig. G.E. Dott. Daniele Bianchi della VII Sezione Civile del Tribunale di Genova.

## PREMESSA

Con decreto datato 09/06/2017, la S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Emilio Di Nardo, residente a Genova in Via Pietro Bozzano n. 3/6 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 3605, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva Immobiliare iscritta al N° rge 162/2017 (*"B&B Distribuzione Srl contro [REDACTED]"*), invitandomi a comparire presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari in data 21/06/2017, per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente:

### *Mandato*

- 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; 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 al comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della 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;
- b) 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; 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 pena di decadenza.
  2. Una sommaria descrizione del bene;
  3. La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi vent'anni;
  4. 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;



5. 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 coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
  - Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc.) 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;
6. 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;
7. 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'art. 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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.
8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestato di 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.



Nell'assegnarmi il termine di trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., per il deposito della consulenza, la S.V.I. rinviò la procedura per il prosieguo all'udienza del 15/11/2017.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per la redazione della presente consulenza ho eseguito:

- n. 1 accesso presso il Tribunale di Genova in data 21/06/2017, per il giuramento di rito ed il ritiro della documentazione ipocatastale;

- n. 3 accessi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Genova, rispettivamente in data 11/07/2017, 15/07/2019 e 20/09/2017, per l'effettuazione di visure e ricerche catastali inerenti i beni oggetto di stima, nonché per richiedere copia delle planimetrie attualmente in atti (cfr. all. N. 1: richiesta documentazione all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Genova);

- n. 2 accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moconesi (GE), rispettivamente in data 09/08/2017 e 14/11/2017, per prendere visione dello strumento urbanistico attualmente vigente e per il ritiro di copia della documentazione tecnico-amministrativa necessaria per accertare la conformità urbanistica-edilizia degli immobili pignorati, richiesta precedentemente (cfr. all. N. 2: richieste documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Moconesi (GE));

- n. 1 accesso presso gli Uffici della Città Metropolitana di Genova, area Territorio e Pianificazione – sezione sismica e cemento armato, in data 20/11/2017, per verificare la corretta applicazione della normativa sismica nell'ambito di alcuni lavori di ampliamento effettuati, in assenza di autorizzazione, sull'immobile oggetto di stima;

- n. 2 accessi sopralluogo in data 18/10/2017 e 03/11/2017, per prendere visione ed eseguire gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato (cfr. all. N. 3: verbale di sopralluogo del 18/10/2017 e 03/11/2017).

Eseguiti i suddetti accessi presso i pubblici uffici, effettuati gli accertamenti sopralluogo ed acquisiti ulteriori elementi ritenuti necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi, sono in grado di relazionare nel modo seguente.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Identificazione, descrizione, proprietà, possesso, vincoli, spese di gestione, regolarità

#### 1. Identificazione del bene

I beni oggetto di pignoramento comprendono un appartamento posto al piano primo, o rialzato, e piano sottotetto di un fabbricato sito nel Comune di Moconesi (GE) - località "Cupin" di Moconesi Alto, in via Costa 1 Interno N. 4, con terrazzo circostante l'appartamento al primo piano (o rialzato) ed annesso terreno ad uso orto-giardino di circa 30 mq su lato nord, censiti come di seguito:

- *Catasto Fabbricati (NCEU): foglio 12, particella 12, subalterno 3, categoria A2 (abitazione di tipo civile), classe U (unica), consistenza 5 vani, rendita 296,96 € (N.B: l'immobile deriva dal mappale 285 sub. 3, graffiato mappale 288).*



Inoltre, è da intendersi associata al possesso dell'immobile, la comproprietà, pari ad 1/8, sull'area confinante con la strada comunale (Via Costa), di complessivi 64 mq, destinata a parcheggio e gravata da servitù non aedificandi (cfr. all. N. 4: Atto compravendita Soc. Edilizia Valle Rossa Srl vs A [REDACTED]).

Si osserva che gli intestatari del predetto immobile non sono riportati correttamente in NCEU (cfr. all. N. 5: Visure attuali, storiche relative ai beni pignorati, planimetria catastale ed estratto di mappa), ove esso risulta di proprietà, ciascuno per 1/2, del Sig. [REDACTED], e della moglie Sig.ra C. [REDACTED] ed ivi deceduta in data 03/11/2009.

A seguito della successione testamentaria, la quota di possesso dell'appartamento della [REDACTED] stata alienata alla figlia, [REDACTED], attualmente residente nell'immobile insieme alla sua famiglia composta dal marito, [REDACTED] (cfr. all. 6: Testamento olografo della [REDACTED]).

In visura catastale si riscontra inoltre un'imprecisione inerente l'ubicazione dell'immobile (Via Serra di Cornia 3A, Moconesi), a causa delle diverse variazioni di toponomastica operate nel tempo dal Comune di Moconesi; la corretta indicazione stradale è Via Costa 1 interno N. 4, in passato già Via Serra n. 160 interno N. 3 e Via Cupin N. 3A.

A meno delle sopracitate incongruenze, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare corrispondono con gli elementi identificativi innanzi elencati.

Il fabbricato sito in via Costa 1 è suddiviso in 4 unità immobiliari contrassegnate dagli interni N. 1 e N. 2, che si sviluppano al piano terra e piano interrato, e dagli interni N. 3 e N. 4 posti al piano primo (o rialzato) e sottotetto (cfr. all. 7: Disposizione unità immobiliari nel caseggiato di Via Costa, Moconesi (GE)).

Pertanto l'appartamento contrassegnato dall'interno N. 4, con annesso giardino, confina da nord e procedendo in senso orario con Via Costa, scala di accesso condominiale, appartamento interno N. 3 dello stesso fabbricato; giardino annesso all'appartamento interno N. 2 dello stesso fabbricato da due lati.

## 2. Sommara descrizione del bene

L'immobile da valutare è ubicato in località "Cupin" di Moconesi, Comune dell'alta Val Fontanabuona, sito a circa 30 km ad est da Genova. Per chi non conosce i luoghi, avendo come riferimento il quartiere di Marassi in Genova, tale località è raggiungibile in macchina risalendo il Lungobisagno in direzione Bargagli, e percorrendo la SS45 fino a raggiungere la rotonda che immette a destra sulla SP225 (Strada Provinciale di Val Fontanabuona).

Percorrendo la Val Fontanabuona in direzione levante, dopo circa 9 km si raggiunge la frazione di Gattorna di Moconesi e, sulla sinistra, s'imbocca la SP21 che consente di raggiungere la zona alta del territorio comunale.

Proseguendo per circa 4 km, oltrepassata la Chiesa, si raggiunge il campo sportivo dove, svoltando sulla sinistra, si entra in via Poggio che conduce, dopo circa 700 m ed un ultimo tratto caratterizzato da una salita stretta, ripida ed in parte non protetta lateralmente, in Via Costa (cfr. all. N. 8: Rilievo fotografico dello stato dei luoghi, Foto NN. 1-2).

La zona gode di buona posizione panoramica (circa 430 m s.l.m.), ed è caratterizzata da una scarsa densità edilizia. Dopo pochi metri sulla sinistra, la strada comunale presenta un'area laterale ad uso parcheggio e l'accesso a due caseggiati affiancati, uguali dal punto di vista della tipologia costruttiva, contrassegnati dal civico N. 1 e N. 2 (cfr. all. N. 8: Foto NN. 3-4).



In particolare, l'immobile da valutare è ubicato nel caseggiato contrassegnato dal civico N. 1 e, ad esso si accede dalla strada comunale per il tramite di una scalinata a due rampe che conduce al terrazzo del primo piano (cfr. all. N. 8: Foto NN. 5+11).

Il fabbricato, avente una conformazione planimetrica pressoché rettangolare, è articolato su un piano terra, oltre piano interrato, primo piano (o piano rialzato) e sottotetto (secondo piano). La struttura, la cui costruzione risale tra la fine anni '70 – inizi anni '80, è costituita da un'ossatura portante in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri), con solai in latero-cemento, muri perimetrali in "poroton", divisori interni in laterizio e/o cartongesso e copertura a tetto a doppia falda con tegole alla marsigliese.

Come già segnalato al §1, il corpo di fabbrica è suddiviso in quattro unità immobiliari e, a tal riguardo, si precisa che il suddetto terrazzo annesso all'appartamento *de quo* (interno N. 4), è gravato sul lato nord di servitù di passo pedonale per accedere all'interno N. 2 (piano terra e piano interrato, lato ovest), al locale autoclave e alla cisterna dell'acqua condominiali, posti nel giardino annesso allo stesso interno N. 2.

Nel giardino annesso all'interno N. 4, si evidenzia inoltre la presenza di un locale/deposito (in pianta circa 1.60 m x 2.40 m), regolarmente accatastato (cfr. all. N. 5 e all. N. 8: Foto N. 12).

Accedendo all'interno N. 4 dalla porta ubicata sulla parete perimetrale nord appare subito chiaro che la conformazione planimetrica del (primo) piano ha subito delle modifiche, riscontrabili anche dalle foto scattate dalla strada comunale (cfr. all. N. 8: Foto NN. 7-8).

Come evidenziato negli allegati N. 9 e N. 10 (*Pratica edilizia N. 105/1982, pag. 4*), la configurazione originaria dell'appartamento al primo piano ha subito un ampliamento volumetrico (in pianta circa 15 mq) dal lato ovest, realizzato di recente, in assenza di autorizzazione, dagli attuali occupanti l'immobile, i coniugi [REDACTED]

Tale ampliamento interessa una porzione di terrazzo esterno - lato ovest - originatosi a seguito dei lavori di ristrutturazione ed ampliamento volumetrico eseguiti nel 2007 nell'interno N. 2 del caseggiato, posto sulla stessa verticale dell'interno N. 4, ai piani terra ed interrato (cfr. all. N. 11: *Pratica edilizia N. C1647 del 24/01/2007* e all. N. 12: *Principali elaborati grafici allegati alla pratica edilizia N. C1647 del 24/01/2007*), di cui l'esecuto è usufruttuario e la figlia, [REDACTED], nuda proprietaria.

La struttura portante del "nuovo" volume è verosimilmente costituita da cinque pilastri in conglomerato cementizio armato che spiccano dalla sottostante soletta del terrazzo (lato ovest), due travi principali e travetti in legno a sostenere il tavolato di copertura, allo stato attuale da ultimare in quanto risultano montati dei teli impermeabili (cfr. all. N. 8: Foto NN. 7-8-13-14-15). La chiusura del volume sui tre lati è realizzata con tamponamenti in "poroton" e laterizi, sia forati che pieni, esternamente non intonacati sui lati sud ed ovest.

Rimandando per maggiore chiarezza di esposizione al §7 le valutazioni circa la difformità riscontrata in sede di sopralluogo, si osserva che tale "volume aggiunto" costituisce a tutti gli effetti il vano d'ingresso dell'interno N. 4.

Varcata la porta (legno, spessore 3,5 cm) si accede pertanto alla "nuova" sala, dotata di due finestre (legno, vetro-camera) sul muro perimetrale ovest, una finestra sul lato nord (PVC, vetro-camera) ed una sul lato sud (legno, vetro singolo); è possibile inoltre accedere al terrazzo ubicato sul lato sud per il tramite di una porta in legno vetrata (vetro singolo) dotata di sopra-luce, da cui si può godere di una visuale libera e panoramica della sottostante Val Fontanabuona (cfr. all. N. 8: Foto NN. 16+20).



La sala d'ingresso comunica con la parte "originaria" dell'appartamento, costituita dalla cucina aperta sulla sala da pranzo, ove si riscontra la presenza di un camino e di un angolo bar.

E' presente inoltre una porta-finestra (alluminio, vetro-camera) che permette il secondo accesso al sopraccitato terrazzo (cfr. all. N. 8: Foto NN. 21+24).

La zona giorno del primo piano si completa infine con la presenza di un bagno (cfr. all. N. 8: Foto NN. 25-26), dotato sul muro perimetrale nord di una finestra (alluminio, vetro-camera).

Attraverso una scala a due rampe ubicata nell'angolo nord-est del piano (cfr. all. N. 8: Foto NN. 27-28), si accede al sottotetto che accoglie la zona notte dell'appartamento, composta da due camere mansardate ed un bagno (cfr. all. N. 8: Foto NN. 29-34). Le due camere da letto sono dotate ciascuna di una finestra (alluminio, vetro-camera) ubicata sulla parete ovest mentre il bagno possiede una lucernaio tipo "Velux" sul muro perimetrale nord (alluminio, vetro-camera).

Nella camera dei coniugi [REDACTED] (CL1), è stata inoltre ricavata nel divisorio con l'altra camera (CL2) una cabina armadio (cfr. all. N. 8: Foto N. 30).

In generale, il grado di rifinitura interno dell'appartamento è di qualità medio-bassa; è ovunque presente un parquet in legno, tranne nei due bagni e in cucina dove sono utilizzate piastrelle in cotto, e nella sala all'ingresso dove sono posate piastrelle in gres, in parte lesionate. Le porte interne sono in legno e, soprattutto quelle del sottotetto risultano abbastanza obsolete e/o degradate.

La dotazione impiantistica, di cui non è presente la documentazione che ne certifichi la conformità, è di tipo ordinario. L'ubicazione dell'immobile rende non accessibile la fornitura del gas di città al fabbricato; pertanto, il riscaldamento dell'appartamento è assicurato del camino ubicato in sala da pranzo al primo piano che, per il tramite di canalizzazioni e bocche d'aria, riesce a servire anche il sottotetto.

Il riscaldamento dell'acqua ad uso domestico è assicurato da una caldaia alimentata con bombole di gas, ubicata all'esterno in una nicchia ricavata sulla parete nord dell'appartamento (cfr. all. N. 8: Foto NN. 35-36).

Come segnalato in precedenza, una cisterna, alloggiata nel giardino annesso all'interno N. 2, riceve la fornitura d'acqua dalla rete idrica pubblica e un autoclave garantisce l'alimentazione ai quattro appartamenti del caseggiato.

In corrispondenza dell'ingresso sul lato nord, si segnala inoltre la presenza di un tubo di scarico, probabilmente relativo ad un elettrodomestico della cucina, che passa dinanzi la porta (cfr. all. N. 8: Foto NN. 36-37), mentre nel giardino si notano alcune guaine in corrugato per la canalizzazione di cavi elettrici non adeguatamente ancorate.

Nel complesso l'aspetto architettonico esterno dell'appartamento è penalizzato dalla presenza del volume aggiuntivo realizzato sul lato ovest, che necessita di essere ultimato nella copertura e nei tamponamenti esterni, mentre dal punto di vista dello stato di conservazione e manutenzione dei locali interni si segnala un livello medio-basso delle finiture, delle porte (soprattutto al piano sottotetto) e degli infissi esterni, in particolare quelli realizzati nel vano "aggiunto".

La zona d'ubicazione dell'immobile, pur godendo di buona posizione panoramica (circa 430 s.l.m.), risulta di non agevole accessibilità (N.B.: fermata dei mezzi pubblici in corrispondenza del campo sportivo a circa 700 m di distanza).

In conclusione si riporta di seguito in Tabella 1 la consistenza metrica dei locali dell'immobile in oggetto ed il calcolo della superficie commerciale utilizzata nella seguente stima.



Tabella 1: Calcolo superficie netta – superficie commerciale

Locali <sup>(1)</sup>	Sup. netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale [mq]
Piano primo (o rialzato)			
Ingresso/Sala - I/S <sup>(2)</sup>	14,93	1,00	17,90
Cucina - K	5,61	1,00	6,88
Sala da pranzo - S	23,63	1,00	26,72
Bagno - W.C.	3,68	1,00	4,96
Terrazzo lato sud - T	14,91	0,35 fino a 25mq 0,10 per eccedenza	5,22
Piano secondo (sottotetto)			
Camera da letto 1 - CL1	7,50	0,75	6,99
Camera da letto 2 - CL2	14,14	0,75	12,84
Bagno - W.C.S.	4,74	0,75	4,52
Disimpegno/Corridoio	1,98	0,75	1,49
Giardino lato nord	30,00	0,10 fino a 25mq 0,02 per eccedenza	3,10
Locale/deposito <sup>(3)</sup>	3,84	0,25	0,96
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:</b>			<b>91,58 (92)</b>
<p>(1) L'attuale distribuzione ed utilizzo dei locali dell'appartamento è schematicamente riportata nell'all. N. 9. (2) Ampliamento appartamento lato ovest. (3) Riportato correttamente in planimetria catastale (cfr. all. N. 5):</p>			

### 3. Proprietà del bene

Come si evince dalla documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. depositata agli atti dalla parte creditrice, l'immobile oggetto di pignoramento, come descritto al §1, risulta di proprietà per  $\frac{1}{2}$  del Sig. [REDACTED] (esecutato) [REDACTED]

Tale quota di possesso è stata acquisita per atto di compravendita notar Claudio Canepa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari (GE) in data 06/08/1983, N. 4407 di Registro generale, N. 3753 di Registro particolare, dalla Soc. Edilizia Valle Rosa S.r.l..

In particolare, per il tramite della suddetta compravendita, [REDACTED] sono diventati proprietari dell'immobile, ciascuno per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione di beni (cfr. all. N. 4). A seguito della morte del [REDACTED], la sua quota di possesso è stata alienata per successione testamentaria (cfr. all. N. 6) alla figlia Sig.ra [REDACTED]

Si ricorda che l'attuale intestazione dell'immobile non risulta correttamente riportata in NCEU (cfr. all. N. 5).

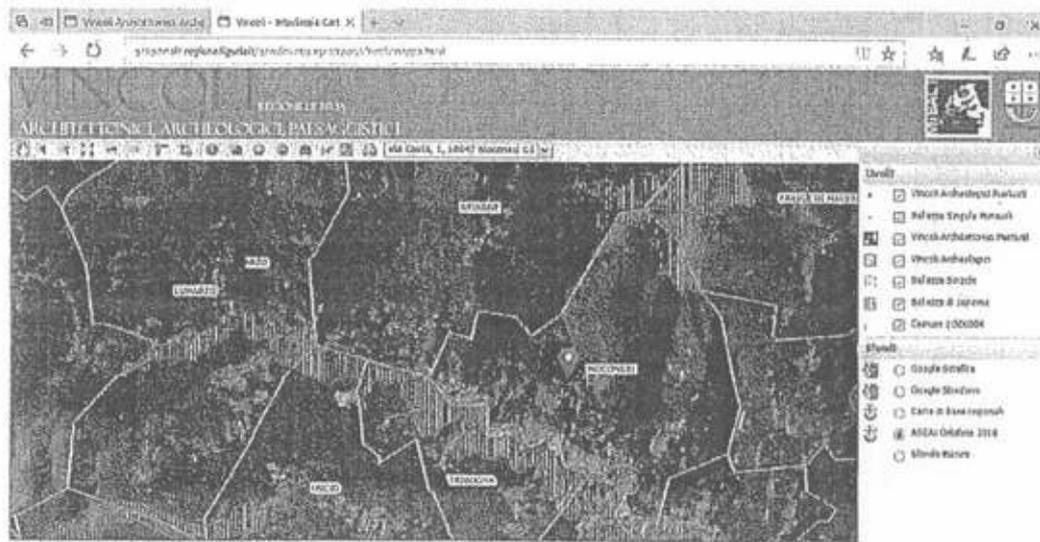
### 4. Stato di possesso del bene

Allo stato attuale, l'immobile è occupato dai coniugi [REDACTED] (figlia dell'esecutato e proprietaria per  $\frac{1}{2}$ ), e dal loro figlio [REDACTED]



## 5. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene ed a carico dell'acquirente

L'area in cui ricade l'immobile nel suo complesso (Fig. 12, P. 12 in NCEU Comune di Moconesi (GE)) non risulta vincolata dal punto di vista architettonico, archeologico e paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio").



Estratto cartografico della zona - sito internet [www.ligurianincoli.it](http://www.ligurianincoli.it)

Si precisa che:

- il terrazzo al primo piano è gravato sul lato nord di servitù di passo pedonale per accedere all'interno N. 2 del caseggiato (piano terra/piano interrato - lato ovest), al locale autoclave e alla cisterna dell'acqua condominiali, ubicati nel giardino annesso allo stesso interno N. 2 (cfr. all. N. 4);
- il possesso dell'immobile è comprensivo dalla comproprietà, pari ad 1/8, sull'area confinante con la strada comunale (Via Costa), di complessivi 64 mq, destinata a parcheggio e gravata da servitù non *aedificandi* (cfr. all. N. 4).

Si segnala inoltre la presenza di spese condominiali nella misura di circa 400,00 €/anno, che includono assicurazione condominio, acqua ed utenza elettrica per l'autoclave.

Rimandando per maggiore chiarezza di esposizione al §7 la valutazione circa i possibili oneri inerenti le difformità edilizie-urbanistiche riscontrate, dal sopralluogo e dalle visite effettuate, dai documenti esaminati non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che possano restare a carico dell'acquirente.

## 6. Formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene e non opponibili all'acquirente

Dall'esame del certificato ipotecario speciale N. GE 106578/2017 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova, su richiesta del legale rappresentante p.t. del creditore precedente, si evince che sull'immobile in questione gravano le seguenti formalità:



A. Verbale di pignoramento sugli immobili siti in Via Serra 160 int. 3 - Moconesi (GE), censiti rispettivamente in NCEU Fg. 12, P. 285 sub. 3 (abitazione cat. A2) e in NCT Fg. 12, P. 288 (N.B.: attuale appartamento con giardino in via Costa N. 1, int. N. 4, censito in NCEU, Fg. 12, P. 12, sub. 3), emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 07/01/1997, trascritto in data 14/02/1997, Registro generale n. 1046, Registro particolare N. 861 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari (GE), per £ 130.068.619 (*diconsi Lire centotrentamilionisessantottomilaseicentodiciannove*) e spese tutte successive occorrendo

a favore di

BANCA CARIGE SpA - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA

contro

[REDACTED] proprietà ½;  
[REDACTED], proprietà ½.

- B. Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari (GE) il 02/12/1999, Registro generale n. 9044, Registro particolare n. 1573, derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito Notar Fusaro Andrea del 25/11/1999, Rep. 18991, capitale di £ 75.000.000, spese £ 75.000.000 (totale: £ 150.000.000), durata 15 anni, sull'immobile sito in Via Serra 160 - Moconesi (GE), censito in NCEU, Fg. 12, P. 285, sub. 3 (N.B.: attuale appartamento con giardino in via Costa N. 1, int. N. 4),

a favore di

BANCO DI CHIAVARI E DELLE RIVIERA LIGURE SpA, con sede in Chiavari (GE) (PI), C.F. 00240080101, con domicilio ipotecario eletto in Via Sen. N.G. Dallorso 6, Chiavari (GE)

a carico di

[REDACTED] proprietà ½;  
[REDACTED] D, proprietà ½.

- C. Ipoteca legale del 28/03/2003, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Genova in data 31/03/2003, Registro generale n. 3648, Registro particolare n. 497, derivante da ipoteca esattoriale, capitale di 92.533,91 €, (totale: 227.698,48 €), sull'immobile sito in Via Cupin 3A - Moconesi (GE), censito in NCEU, Fg. 12, PP. 285-288, sub. 3 (N.B.: attuale appartamento con giardino in Via Costa N. 1, int. N. 4),

a favore di

SAN PAOLO RISCOSSIONI GENOVA SpA, con sede in Genova, C.F. 02719580108, con domicilio ipotecario eletto in Via XII Ottobre 1, Genova

a carico di

[REDACTED] S, proprietà ½;

- D. Ipoteca legale del 18/08/2010, iscritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Genova in data 26/08/2010, Registro generale n. 8036, Registro particolare n. 1299, derivante da ipoteca esattoriale, capitale di 255.327,16 € (totale: 510.654,32 €), sui seguenti immobili:

- 1) Via Serra 160 - Moconesi (GE), censito in NCEU, Fg. 12, PP. 285-288, sub. 3 (N.B.: attuale appartamento con giardino in via Costa N. 1, int. N. 4);
- 2) Via Cupin- Moconesi (GE), censito in NCEU, Fg. 12, sub 1 graffato 5 (N.B.: attuale appartamento con giardino in via Costa N. 1, int. N. 2);





Inoltre su richiesta della stessa, il Comune di Moconesi ha rilasciato in data 21/06/1982 il certificato di abitabilità per "l'ampliamento fabbricato civile abitazione adibito ad uso abitativo" (cfr. all. N. 10, pag. 7);

5. In data 17/05/1990, viene rilasciata alla Soc. Edilizia Valle Rosa Srl la concessione in sanatoria N. 186 per opere abusive realizzate all'intero piano sottotetto del caseggiato attualmente sito in Moconesi (GE), via Costa N. 1, dietro versamento a titolo di oblazione di £ 5.357.000 (diconsi Lire cinquemilioni trecentocinquantesette mila). A seguito di tale sanatoria, è stata dunque regolarizzata l'attuale configurazione del piano sottotetto dell'interno N. 4 (cfr. all. N. 14, pagg. 5+8).

6. In data 24/01/2007 è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] il permesso di costruire N. CV1647 inerente "l'ampliamento volumetrico per motivi igienico-sanitari di unità immobiliare ad uso abitativo sita in località Cupini di Moconesi (GE)" (cfr. all. N. 12). In particolare, il suddetto ampliamento volumetrico, per cui esiste depositata in Comune la sola comunicazione di inizio lavori, riguardava l'attuale unità immobiliare interno N. 2 del caseggiato sito in via Costa N. 1, ubicata sulla stessa verticale dell'interno N. 4, ai piani terra ed interrato (cfr. all. N. 13), di cui l'esecutato è usufruttuario, e la figlia Sig.ra [REDACTED] nuda proprietaria.

Pertanto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/11/2017, degli incontri avuti con il Responsabile del SUE (Sportello Unico per l'Edilizia) del Comune di Moconesi (GE) in data 09/08/2017 e 14/11/2017, degli accertamenti effettuati presso gli Uffici della Città Metropolitana di Genova, area Territorio e Pianificazione - sezione sismica e cemento armato, in data 20/11/2017, ed esaminata l'insieme della documentazione in atti sopra richiamata, si relaziona quanto segue.

- ✓ Con riferimento allo stato di fatto dei locali ubicati al primo piano (o rialzato), il sopralluogo ha evidenziato la presenza di un ampliamento volumetrico (cfr. all. N. 9) dal lato ovest, realizzato in assenza di autorizzazione, dagli attuali occupanti l'immobile, i coniugi Sig. [REDACTED] (figlia dell'esecutato). Sfruttando i lavori eseguiti nel 2007 al piano sottostante, come segnalato in precedenza al punto 6, è stata di fatto realizzato un "nuovo" volume su una porzione di terrazzo esterno, la cui struttura portante è verosimilmente costituita da cinque pilastri in conglomerato cementizio armato, che spiccano dalla sottostante soletta del terrazzo, due travi principali e travetti in legno a sostenere il tavolato di copertura, allo stato attuale da ultimare in quanto risultano montati dei teli impermeabili (cfr. all. N. 8: Foto NN. 7-8-13-14-15). La chiusura del volume sul tre lati è realizzata con tamponamenti in "poroton" e laterizi, sia forati che pieni, esternamente non intonacati sui lati sud ed ovest.
- ✓ Con riferimento allo stato di fatto dei locali ubicati al piano sottotetto, non si riscontrano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali annessi alla concessione in sanatoria N. 186/1990 (cfr. all. N. 14, pagg. 5+8);
- ✓ La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto precedente alla realizzazione dell'ampliamento volumetrico al primo piano (o rialzato).

Per quanto sopra specificato, la questione più rilevante ai fini della conformità edilizia-urbanistica dell'immobile pignorato riguarda la realizzazione dell'ampliamento volumetrico al primo piano sul lato ovest. L'intervento è stato realizzato nel 2015 dal Sig. [REDACTED] che opera in qualità di artigiano nel campo dell'edilizia, in assenza di autorizzazione e, quindi, di documentazione progettuale depositata presso l'ufficio tecnico comunale.



Tale difformità deve essere analizzata dal punto di vista sia urbanistico, sia strutturale.

Per quanto concerne l'aspetto urbanistico, l'ampliamento volumetrico (circa 38 metri cubi) ricade nell'ambito d'applicazione dell'art. 3 della L.R. 49/2009 (*"Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio" - piano casa Regione Liguria*), in deroga alla disciplina del piano urbanistico vigente nel Comune di Moconesi (GE), che non lo consentirebbe (cfr. all. N. 13).

Dal punto di vista strutturale, il suddetto intervento è disciplinato dal D.M. 14/01/2008 (*"Norme Tecniche per le Costruzioni" - NTC2008*) e s.m.i., vigente dal 01/07/2009, che ha recepito la nuova classificazione sismica del territorio nazionale introdotta nel 2003 (OPCM 3274/2003 e s.m.i. - *"Criteri per l'individuazione delle zone sismiche - individuazione, formazione ed aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone"*), comprendente anche il territorio della Regione Liguria. In particolare, le NTC2008 definiscono tre diverse categorie d'intervento sugli edifici esistenti e le corrispondenti verifiche da effettuare, di seguito brevemente richiamate:

- *Adeguamento sismico.* Sono particolari interventi atti a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle stesse norme tecniche. Si tratta spesso di interventi molto onerosi sia dal punto di vista tecnico che economico;
- *Miglioramento sismico.* Sono interventi atti a migliorare la sicurezza strutturale esistente, pur senza raggiungere i livelli richiesti dalla norma;
- *Intervento locale.* Interessano elementi isolati.

Con riferimento a questa classificazione, è ragionevole ritenere che, viste le ridotte dimensioni e le masse in gioco legate alla realizzazione del nuovo volume, il comportamento dinamico del caseggiato nel suo complesso, in presenza di sisma, non venga alterato. Pertanto l'ampliamento realizzato può configurarsi come *"Intervento locale"* ai sensi delle NTC2008.

In generale, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni in zona sismica, ai sensi degli artt. 93 e 65 del DPR 380/2001 (*"Testo Unico dell'Edilizia"*) e s.m.i., è tenuto a darne preavviso scritto, presentando il progetto, al SUE che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della Regione (N.B.: in questo caso trattasi dell'Ufficio della Città Metropolitana di Genova, area Territorio e Pianificazione - sezione sismica e cemento armato). A tal riguardo la Regione Liguria, con D.G.R. 804/2016 (*"L.R. 29/1983. Modifica dell'elenco degli interventi di cui all'art. 5 bis c. 1 lett. a) e b) approvato con D.G.R. 1184/2013"*) ha individuato un elenco di interventi *"non soggetti a denuncia ed autorizzazione sismica preventiva"* ai fini dell'avvio dei lavori.

In particolare nell'Allegato 2, tra le opere ed interventi di minore importanza ai fini sismici che assolvono una funzione di limitata importanza statica (art. 5 bis c. 1 lett. A L.R. 29/1983), rientrano al punto N. 22 gli *"interventi locali"* così come definiti al punto 8.4.3 delle NTC2008. Tale circostanza, insieme all'osservazione che il "volume" realizzato è caratterizzato dall'assenza di strutture metalliche e dalla presenza di elementi isolati in conglomerato cementizio armato, tali quindi da non potere essere considerati "un complesso di strutture in c.a." ai sensi dell'art. 53 del DPR 380/2001, fa sì che il suddetto *"intervento locale"*, non sia soggetto ad obbligo di denuncia, autorizzazione e controllo da parte degli organi competenti. In definitiva, per quanto sopra specificato, si ritiene praticabile la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e s.m.i. (*esistenza della doppia conformità*). Sono di seguito indicati i principali adempimenti e/o pratiche da intraprendere per il tramite di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (*"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità"*):



- Richiesta di accertamento di conformità urbanistica da presentare al Comune di Moconesi (GE).

La pratica deve essere accompagnata da elaborati grafici che descrivano l'intervento realizzato e da un perizia statica che specifichi le caratteristiche geometrico-inerziali dei principali elementi strutturali e le caratteristiche meccaniche dei materiali utilizzati (N.B.: a tal riguardo non si esclude la necessità di dover effettuare delle prove in situ). Infine, ai sensi del D. Lgs. 222/2016, il tecnico incarico potrà presentare la segnalazione certificata di agibilità.

- Variazione della planimetria catastale, con pratica da presentare all'Agenzia del Territorio.

Il rilascio della sanatoria comporta il pagamento di una sanzione amministrativa non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal Responsabile del SUE in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, oltre il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (circa  $2 \times 30 \text{ €/mq} \rightarrow 60 \text{ €/mq} \times 15 \text{ mq} \cong 900 \text{ €}$ ).

Il costo stimato dal CTU per tali adempimenti, incluso l'onorario e i costi necessari allo svolgimento dell'incarico da parte del/dei tecnico/i abilitato/i, viene espresso come abbattimento del valore della piena proprietà dell'immobile, in condizioni ordinarie, nella misura di circa Euro ottomila cinquecento/00.

#### **8. Attestato di Prestazione Energetica**

L'immobile è risultato essere in classe G (cfr. all. N. 15: *Attestato di Prestazione Energetica*). In data 01/12/2017 è stato rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica n. 46454, a firma Dott. Ing. Federico Maria Tortorella.

#### **Completezza della documentazione**

La documentazione urbanistica in atti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., consta di:

- certificato ipotecario speciale rilasciato in data 24/04/2017 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Genova, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari in merito ai beni oggetto di pignoramento. Essi consistono in un appartamento con annesso giardino (in NCEU del Comune Moconesi (GE), Fg. 12, P. 12, sub. 3, via Costa N. 1, interno N. 4) di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) e della Sig.ra [REDACTED] ciascuno per 1/2;
- Atto di provenienza del bene pignorato (cfr. all. N. 4);
- Visura storica (cfr. all. N. 5).

La suddetta documentazione in atti è priva dell'estratto di mappa relativo al foglio 12, particella 12 in NCT del Comune di Moconesi (GE), acquisito dallo scrivente in data 11/07/2017 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova e annesso all'allegato N. 5.

In definitiva, la documentazione urbanistica relativa al predetto bene può ritenersi completa.

#### **Determinazione del valore di mercato**

L'aspetto economico maggiormente rispondente alle finalità della presente stima è da individuare nel più probabile valore di mercato.



La ricerca di tale valore sarà effettuata attraverso il procedimento di stima diretta sintetico-comparativa, ovvero attraverso la costruzione di una scala di valori di beni simili e la successiva comparazione con gli immobili da stimare mediante coefficienti correttivi.

Per la formulazione del giudizio di previsione del più probabile valore di mercato ho eseguito diverse ricerche ed indagini di mercato, di cui riporto una sintesi.

✓ Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia delle Entrate

Costituisce la base di riferimento per l'ufficio negli accertamenti dei valori immobiliari. I valori riportati di seguito in Tabella 2 si riferiscono all'ultimo semestre pubblicato (Anno 2017 - Semestre 1).

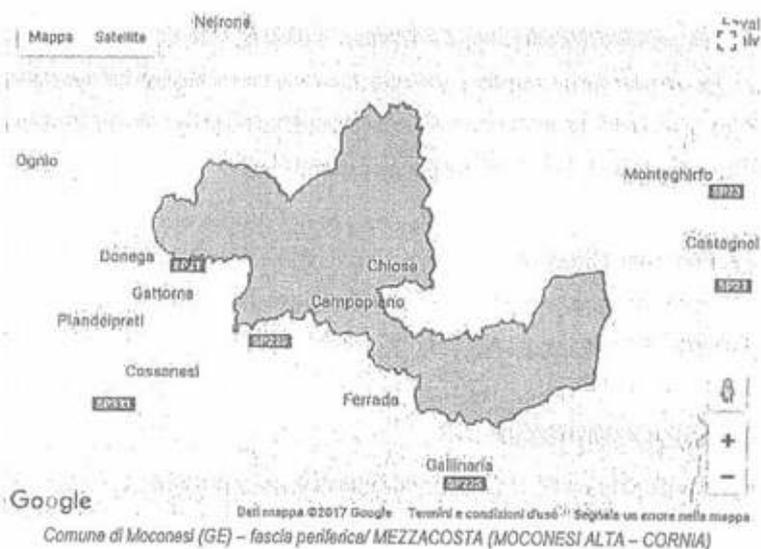


Tabella 2: Quotazioni OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Min	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1.350	L	2,0	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1.050	L	2,8	4,0	L
Box	NORMALE	475	700	L	2,1	2,9	L
Posto auto coperto	NORMALE	435	620	L	1,9	2,4	L
Posto auto scoperto	NORMALE	350	475	L	1,5	2,0	L
Ville e villini	NORMALE	1.400	1.950	L	3,4	4,5	L

Nota bene: immobili di tipo residenziale ricadenti nel Comune di Moconesi (GE), Zona Mezzacosta (Moconesi Alta - Cornia), Codice di zona D1, Microzona catastale N. 2, tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico.

✓ Sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale. Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:



- principali portali immobiliari nazionali;
- Agenzia delle Entrate OMI;
- Istat e Banca D'Italia.

In Tabella 3 è riportata la quotazione media (per mq di superficie commerciale) relative ad immobili di tipo residenziale, aggiornata a dicembre/2017.

Tabella 3: Quotazioni "Borsino immobiliare"

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<i>Abitazioni civili</i>	<b>BUONO</b>	692	999	L	1,4	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	BUONO	549	785	L	1,4	2,1	L
Box	BUONO	364	542	L	1,4	2,1	L
Posto auto coperto	BUONO	335	471	L	1,4	1,4	L
Posto auto scoperto	BUONO	271	364	L	0,7	1,4	L
Ville e villini	BUONO	1.070	1.499	L	2,1	2,9	L

Nota bene: Immobili di tipo residenziale ricadenti nel Comune di Moconesi (GE), Zona Mezzacosta (Moconesi Alta - Cornia).

✓ Inserzioni pubblicitarie, relative ai prezzi offerti per immobili tipologicamente simili siti nelle vicinanze possono fornire indicazioni, seppure di massima, sui principali fattori che influenzano mediamente i prezzi richiesti nella zona. Ovviamente, occorre tenere presente che tali prezzi difficilmente sono confermati in sede di contrattazione, per cui normalmente risultano superiori agli effettivi prezzi di compravendita.

- [www.fontanabuonaimmobiliare.com](http://www.fontanabuonaimmobiliare.com) (pubblicato il 12/06/2017): appartamento in Moconesi Alto (località Chiose), composto da ingresso, soggiorno con caminetto, cucinino a vista, n. 2 camere, bagno completamente ristrutturato, ripostiglio, balcone vivibile, ottima esposizione, ampio box privato soppalcabile, posto auto condominiale, avente superficie di 70 mq, riscaldamento autonomo, offerto a € 79.000,00;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (pubblicato il 09/04/2017): appartamento in Moconesi Alto (località Chiose), composto da ingresso in soggiorno, angolo cottura, due camere, bagno, balcone e posto condominiale, riscaldamento autonomo. Esposizione soleggiata, stabile perfetto, avente superficie di 60 mq, offerto a € 55.000,00;
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (pubblicato il 04/04/2017): appartamento in Moconesi Alto (località Chiose), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con finestra, terrazza coperta, comodo parcheggio, riscaldamento autonomo, avente superficie di 45 mq, offerto a € 35.000,00;
- [www.slm-immobiliare.it](http://www.slm-immobiliare.it) (rif. A13/17): in Moconesi Alto, appartamento in villino quadrifamiliare con ingresso indipendente sviluppato su due piani ampia zona giorno con angolo cottura, caminetto, poggiolata, bagno, ripostiglio al secondo piano due camere mansardate e bagno, spazi esterni e posto auto, posizione panoramica e soleggiata, offerto a € 85.000,00.
- [www.casa.it](http://www.casa.it) (pubblicato il 23/11/2017): in Moconesi Alto, piccolo appartamento, ingresso indipendente con giardinetto esclusivo e ampio terrazzo vivibile con piccola casetta in legno uso ripostiglio/lavanderia, composto da



ingresso in zona giorno con angolo cottura, bagno e camera. Posizione panoramica e soleggiata posto auto di proprietà, abitabile, riscaldamento autonomo, avente superficie di 45 mq, offerto a € 38.000,00.

Dal diversi colloqui avuti con alcuni operatori immobiliari della zona, si evince che il mercato immobiliare nel Comune di Moconesi (GE) presenta una maggiore vitalità nelle territorio di Fondovalle e, in particolare, nelle zone di Gattorna e Ferrada.

Le zone alte di Moconesi, per le quali negli anni '80-'90 si segnalavano un buon numero di compravendite legate alla richiesta di seconde case, grazie alla panoramicità e alla buona esposizione, soprattutto negli ultimi 5-6 anni hanno conosciuto un brusco decremento della richiesta.

L'appartamento oggetto di stima, in particolare, è ubicato in una zona non raggiungibile da parte dei mezzi pubblici (N.B.: la fermata della corriera più vicina si trova in corrispondenza del campo sportivo, a circa 700 m di distanza) e, in generale, di non agevole accesso (§2).

Ciò premesso, il valore di mercato dei beni da stimare viene ricercato attraverso il procedimento di stima sintetico-comparativa, con riferimento alla superficie commerciale totale di 92 mq (vedi §2, Tabella 1).

Partendo dal valore minimo OMI riportato in Tabella 2, pari a 910 €/mq, al fine di portare in conto l'attuale andamento del mercato della zona, si ritiene opportuno considerare un valore base pari a 770 €/mq (= -15% rispetto al valore minimo OMI).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile (quota di possesso 100%), in condizioni normali di stato d'uso e manutenzione, libero da qualunque gravame, risulta dunque pari a:

$VMO_{100\%} = 770 \text{ €/mq} \times 92 \text{ mq} = \text{€ } 70.840,00$  (diconsi Euro settantamilaottocentoquaranta/00).

Per portare in conto lo stato reale complessivo del bene, si ritiene opportuno effettuare le seguenti detrazioni:

- Stato d'uso, di manutenzione (vedi §2):	-14,12% $VMO_{100\%}$
(N.B.: Tale detrazione stima le spese da sostenere per riportare l'immobile in condizioni ordinarie di manutenzione, con particolare riferimento al completamento dei lavori inerenti l'ampliamento realizzato al primo piano (copertura e tamponamenti, v. §2).	(circa Euro diecimila/00);
- Presenza di vincoli (vedi §5):	-1,00% $VMO_{100\%}$ ;
- Spese accertamento di conformità in sanatoria (vedi §7):	-12,00% $VMO_{100\%}$ ;
	(circa Euro ottomilacinquecento/00);
<b>TOTALE DETRAZIONI:</b>	<b>-27,12% <math>VMO_{100\%}</math>.</b>

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile (quota di possesso 100%), nello stato attuale come descritto nei paragrafi precedenti, risulta in cifra tonda pari a:

$VPP_{100\%} = (100-27,12) \times VMO_{100\%}/100 = \text{€ } 51.600,00$  (diconsi Euro cinquantunomilaseicento/00).

In definitiva, avendo il procedimento esecutivo in corso per oggetto la sola quota di proprietà (1/2) riferita al Sig. Alberto Primo Bernardelli, il più probabile valore di mercato del bene pignorato, nello stato attuale come descritto nei paragrafi precedenti, risulta in cifra tonda pari a:

$VPP_{50\%} = 0,50 \times VMO_{100\%} = \text{€ } 25.800,00$  (diconsi Euro venticinquemilaottocento/00).



### Quote di proprietà, divisibilità del bene e valutazione della sola quota indivisa

A conclusione della presente consulenza, riporto il seguente quadro riepilogativo finale.

**LOTTO UNICO:** Quota di proprietà pari al 50% dell'immobile costituito da appartamento con annesso terreno ad uso orto-giardino di circa 30 mq sul lato nord, ubicato in un caseggiato quadrifamiliare, primo piano (o rialzato) e sottotetto, sito nel Comune di Moconesi (GE), via Costa N. 1 - interno N. 4, con accesso dalla strada comunale per il tramite di una scala a due rampe.

L'appartamento, alla stato attuale, è così composto:

- primo piano (o rialzato): sala d'ingresso, cucina aperta sulla sala da pranzo, bagno, terrazzo;
- secondo piano (sottotetto): n. 2 camere mansardate, bagno.

L'immobile è censito in NCEU del Comune di Moconesi (GE), al foglio 12, particella 12, subalterno 3 e risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] (esecutato) e della Sig.ra [REDACTED] (figlia dell'esecutato), ciascuno per 1/2.

Si osserva che:

- il terrazzo al primo piano è gravato sul lato nord di servitù di passo pedonale per accedere all'interno N. 2 del caseggiato (piano terra/piano interrato - lato ovest), al locale autoclave e alla cisterna dell'acqua condominiali, ubicati nel giardino annesso allo stesso interno N. 2 (cfr. all. N. 4);
- Nel giardino è ubicato un locale/deposito regolarmente accatastato (cfr. all. N. 5, v. planimetria catastale);
- il possesso dell'immobile è comprensivo della comproprietà, pari ad 1/8, sull'area confinante con la strada comunale (Via Costa), di complessivi 64 mq, destinata a parcheggio e gravata da servitù non edificandi (cfr. all. N. 4).

**VALORE LOTTO UNICO = in cifra tonda € 25.800,00 (diconsi Euro venticinquemilaottocento/00).**

Infine si precisa che il futuro comproprietario dovrà farsi carico, per la sua quota, della regolarizzazione edilizia e urbanistica dell'immobile, secondo quanto evidenziato al §7.

Grato per la fiducia accordatami, con la presente relazione composta da n. 18 pagine e n. 16 allegati, ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto e resto a disposizione della S.V.I. per qualunque chiarimento e/o integrazione.

Genova, 18 Dicembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Emilio Di Nardo

