
Tribunale di Genova
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Carige Spa**

contro:

N° Gen. Rep. **281/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-09-2018 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ROBERTO BONINO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Barbara Volpato
Codice fiscale: VLPBBR69E68D969V
Partita IVA: 02088070996
Studio in: Via Lanfranconi 5/8 - 16121 Genova
Telefono: 010593537
Fax: 010593537
Email: volpato.barbara69@gmail.com
Pec: barbara.volpato@archiworldpec.it



La sottoscritta Dott. Arch. Barbara Volpato, nata a Genova (GE), il 28 Maggio 1969 e residente a Genova CAP 16146, in Via Pisa 9/9 e con studio a Genova CAP 16121 in Via Lanfranconi 5/8 sn, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Genova al n. 2450, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 15/05/2018 è stata nominata dall'Ill.mo G. Di E. Del Tribunale di Genova, Dott. Roberto Bonino, "esperto" nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale in data 24/05/2018 ha prestato giuramento con formula di rito e conferito il seguente incarico:

- 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 precedente e ai 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 adempimenti 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, riportandol'evoluzione della proprietà negli ultimi venti 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 all'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;
 - gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verifichi che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge*



28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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'attestazione prestazione energetica.*
- o) *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 sola quota indivisa.*

L'esperto dovrà:

- sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario **producendo copia della raccomandata A.R. inviata all'esecutato in cui si chiede di accedere all'immobile** al fine di verificare se la comunicazione sia giunta per tempo;
- riferire immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica delle parti.

Almeno 30 giorni prima dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.*, l'esperto dovrà depositare la propria relazione in Cancelleria e inviarne copia, a mezzo di posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Tali adempimenti dovranno risultare da apposita attestazione redatta dall'esperto e allegata all'originale depositato della relazione.



Nel caso in cui le parti abbiano fatto pervenire all'esperto note alla relazione, l'esperto dovrà comparire all'udienza per essere sentito a chiarimenti.

ooOoo

PREMESSE

Oggetto del pignoramento è la casa sita nel Comune di Genova, Loc. San Pantaleo contraddistinta con il civico n. 22/1 di Via San Pantaleo, avente accesso autonomo, posto al piano terra della consistenza catastale di vani 7 con annessi cantina posta al piano I sottostrada, identificata al NCEU Sez. STA, fg. 31, mapp. 190, sub 4, z. c. 5, cat. A/5, classe 5, vani 7, sup. cat. Tot. 116 mq, tot. escluse aree scoperte mq 113, rendita € 433,82, e giardino strettamente pertinenziale, identificato al NCT di Genova Sez. 1, fg. 18, mapp. 882, prato arboreo, classe 1, a. 11, ca. 10, rendita dominicale € 4,01, rendita agraria € 2,29; è annesso alla casa un rudere di lavatoio a cielo aperto insistente sul giardino pertinenziale distinto al NCT di Genova Sez 1 fg. 18 mapp. 447, FU D'ACCERT, A 00, CA 04 senza classe né reddito.

In data 29/05/2018, si è provveduto ad inviare all'esecutor tramite raccomandata, e all'Avv. Roberto Cassinelli (legale del creditore procedente) tramite posta certificata, l'avviso dell'inizio delle operazioni peritali e l'avviso di accesso presso l'immobile pignorato sito in Via San Pantaleo 22A/1 (GE) fissato per il giorno 11/06/2018 alle ore 15:00. La sottoscritta, il giorno stabilito, si recava presso l'immobile di cui sopra e ivi giunta trovava l'esecutata con o che permettevano l'accesso e quindi il rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi ai fini della stima (vedasi All.01 e All.A). Dal suddetto sopralluogo si è evinto che l'immobile non risulta conforme alla pianta catastale, in quanto vi è al piano terra una diversa distribuzione delle tramezze, è presente il collegamento con il primo piano sottostrada dove vi è un bagno con finestra comunicante con altro vano e un angolo cottura (vedasi All.02 e All.03). Lo stato manutentivo dell'appartamento risulta buono a parte l'angolo esposto a sud-ovest della camera dove sono presenti macchie di umidità (vedasi All.A).

L'unità immobiliare è inoltre sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica, per cui la sottoscritta, pur essendo iscritta all'elenco dei certificatori energetici della Regione Liguria con il n° 4559, per motivi lavorativi ha richiesto la redazione del certificato all'Arch. Stefano Zara, come richiesto dall'Ill.mo Giudice (vedasi All. 07).

L'immobile risulta occupato esclusivamente dalla proprietaria. Non esiste per l'immobile oggetto di stima un Amministratore di Condominio, trattandosi di casa indipendente dove vi abitano solamente due nuclei famigliari; per cui le spese relative a riscaldamento, luce, gas ed acqua sanitaria, sono indipendenti.



In merito alle servitù attive e passive la scrivente ha accertato che per accedere al suddetto bene si percorre un viale ed un sentiero in comunione ad altre due case indipendenti, precisamente il civ.22B ed il civ.22C, di tale accesso comune non è stata rinvenuta alcuna servitù di passo in Conservatoria a carico del 22A, anche se di fatto la situazione è tale; l'unica servitù segnata è una servitù attiva di accesso e utilizzo della fossa settica sottostante il terreno urbano distinto con il mappale 190 sub 6 del foglio 31.

Durante la verifica e la ricerca effettuata presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, si è constatato che per l'immobile in oggetto non è presente nè il progetto d'impianto nè il certificato di abitabilità, per cui risulta essere un edificio costruito ante '42. L'unico progetto pervenuto riguarda il rifacimento dell'intonaco esterno presentato il 02/03/2000 al n. di Protocollo 1111/2000 (vedasi All. 04).

Ad oggi, come specificato sopr' anzi, lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto alla pianta catastale, e non essendo stata mai presentata alcuna pratica al riguardo, la sottoscritta si è recata presso lo sportello dell'edilizia privata del Comune di Genova per capire quale iter intraprendere, arrivando alla conclusione che, ai fini della regolarizzazione delle difformità dell'immobile, esistono tre possibilità:

- A) lasciare il collegamento tra piano terra e primo piano sottostrada con la destinazione d'uso di quest'ultimo a locale di sgombero, inserendo in pianta anche il bagno;
- B) prevedere la ristrutturazione edilizia, e quindi lasciare i due piani allo stato di fatto adibendo il primo piano sottostrada ad abitazione con il bagno e la cucina;
- C) riportare allo stato d'origine, ovvero con il piano terra separato dal primo piano sottostrada, lasciando la destinazione di quest'ultimo a locale cantina.

La prima possibilità risulta essere la meno onerosa e anche la più percorribile, in quanto si tratta di un accorpamento per cui si andrebbero a pagare gli oneri per la superficie accessoria agibile, che ammontano ad Euro 31/mq (Art. 38 della L.R. 16/2008), per un totale di Euro 775,00.

La seconda possibilità prevede il previo parere positivo dell'ASL, presentando il primo piano sottostrada un'altezza interna di m 2.40 (il regolamento edilizio richiede un'altezza minima interna di m 2.70), ed un successivo pagamento di oneri per la ristrutturazione edilizia di Euro 76/mq per un totale di Euro 1900,00.



L'ultima possibilità risulta essere la più onerosa, in quanto oltre agli oneri, vi è da pagare una multa fino a Euro 10.329,00.

Inoltre per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna del piano terra, è necessario presentare una CILA in sanatoria con una sanzione di Euro 1.000,00 oltre al DOCFA (per variazione catastale).

Per quanto riguarda la difformità della terza finestra, situata in cucina, presente nella pianta catastale, ma non nello stato dei luoghi, la scrivente ritiene si tratti di mero errore materiale, tanto è vero che nel progetto relativo alla Manutenzione Straordinaria senza modifiche (n. protocollo 1111 del 02/03/2000 – All.04) non risulta essere presente.

Le sopracitate situazioni, inerenti la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare pignorata, potranno essere definite e chiarite con certezza solamente a seguito di apposita istruttoria circa i "margini" e le modalità di sanatoria e/o richiesta "accertamento di conformità" da presentarsi presso i competenti Uffici comunali, a seguito della quale saranno quantificabili - con precisione - i relativi oneri, sanzioni e oblazioni da corrispondere.

Ovviamente, nel caso in cui tali difformità non risultassero sanabili, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario avrà l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi (vedasi terza possibilità). Si tratterà di fatto di ripristinare la situazione planimetrica-distributiva e di destinazione d'uso indicata nella pianta catastale (vedasi All.02).

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 agli 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'elaborato peritale.

Per quanto riguarda la verifica ipotecaria e la provenienza del bene pignorato, presso la Conservatoria ed il Catasto si è provveduto a richiedere le note di trascrizione (vedasi All.08), la visura storica catastale e la planimetria catastale mancanti (vedasi All.02), accertando quanto segue:

Dati di acquisto dell'immobile e delle pertinenze pignorate come sopra identificate

- Atto di compravendita del 30/04/1998 a rogito del Notaio Dr. Massimo Di Paolo – Rep. n. 39612, trascritto a Genova il 20/05/1998 al Reg. Part. 7989 e Reg. Gen. 11859 - a favore dei Sigg. T: e contro PRIA S.p.A. che acquistavano al 50%



ciascuno l'intero l'immobile con annesso giardino pertinenziale e lavatorio come sopra descritti;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Beranger del 03/03/11, rep. n. 1833/15556, trascritto a Genova l'11/03/11 ai numeri R.G. 8629, R.P. 5872, a favore della _____ che acquistava la quota di 1/2 degli immobili sopra descritti e contro il fu _____

Trascrizioni ed iscrizioni contro

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 07/08/2007 Reg. Part. 10353 e Reg. Gen. 35970 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 31/07/2007 a Rogito del Notaio Gianluca Bozzo – Rep. 43011, a favore del Banco di San Giorgio già Banca Popolare di Bergamo, iscritto contro il fu _____ quale terza datrice d'ipoteca per complessivi € 255.000,00 a fronte di un capitale di € 170.000,00 – **ad oggi tale ipoteca non risulta cancellata presso la Conservatoria di Genova;**
- Iscrizione di ipoteca volontaria del 09/05/2011 Reg. Part. 2853 e Reg. Gen. 15675 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/05/2011 a Rogito del Notaio Matteo Beranger – Rep. 1993/1683, a favore della Banca CARIGE S.p.A., iscritto contro il fu _____ quale terza datrice d'ipoteca per complessivi € 170.000,00 a garanzia di un mutuo originario di € 85.000,00
- Verbale di pignoramento trascritto in Genova il 26/04/2018, Reg. part. 10830, Reg. Gen. 14287 a favore di Banca Carige S.p.a. Cor _____ per l'importo a precetto di € 78.910,52.

La scrivente ha altresì accertato che gli immobili oggetto di perizia e censiti a catasto terreni e precisamente fg. 18 part. 447 e fg. 18 part. 882 devono essere riuniti in un'unica intestazione tramite voltura, in quanto ad oggi la proprietà della Sig. _____, anche se per l'intero, è invece indicata in 1/2 in regime di separazione dei beni ed 1/2 in regime di comunione dei beni con _____

Inoltre, essendo il bene identificato con fg. 18 part. 447 situato all'interno del terreno identificato con fg. 18 part. 882 e non avendo autonomia reddituale, si ritiene opportuno fondere i due terreni un'unica particella tramite accorpamento catastale.

Infine, la scrivente ha richiesto presso il Comune di Genova per i sopracitati beni, il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi All. 06), da cui si è evinto che essi ricadono principalmente



Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 281 / 2018

nell'ambito AC-VP del PUC vigente e solo una minima parte nell'ambito AR-PR. Nell'ambito AC-VP è permesso l'ampliamento volumetrico entro il 20% del volume geometrico esistente, per cui la stima di tali beni è stata fatta sulla base del valore di trasformazione.



Beni in Genova (GE)
Località/Frazione Staglieno
Via San Pantaleo, 22

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento int.1.

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: Staglieno,
Via San Pantaleo, 22**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , C.F.

Sez:STA, foglio 31, particella 190, subalterno 4, categoria A/5, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 116 mq, rendita € Euro 433,82

Indirizzo: Via di San Pantaleo 22A, interno 1, piano S1-T, comune Genova,

Confini: Partendo da nord in senso orario: terrapieno, distacco su giardino di proprietà di terzi, distacco su giardino di proprietà di terzi, distacco su giardino pertinenziale (particella 882 del foglio 18 del catasto Terreni).

Identificativo corpo: Giardino pertinenziale e lavatoio

sito in frazione: Staglieno,

Via San Pantaleo, 22

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ' Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni (giardino pertinenziale):

Intestazione: , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con T

Sez: I, foglio 18, particella 882, qualità PRATO ARBOR, classe 1, superficie catastale 11 are 10 ca, reddito dominicale: € Euro 4,01, reddito agrario: € Euro 2,29

Confini: Partendo da nord in senso orario: mappali 879 e 890, mappale 190, distacco su Via San Pantaleo, mappali 210, 392 e 208

Identificato al catasto Terreni (lavatoio):

Intestazione: C.F.: , proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni; , proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con T

Sez: I, foglio 18, particella 447, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 00 are 04 ca

Confini: Risulta inglobato nel mappale 882.

Note: Essendo il bene identificato con fg. 18 part. 447 situato all'interno del terreno identificato con fg. 18 part. 882 e non avendo autonomia reddituale, si ritiene opportuno fondere i due terreni un'unica particella tramite accorpamento catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova a San Pantaleo, una delle due unità urbanistiche che formano la circoscrizione di Staglieno. San Pantaleo è un borgo in collina, sul versante destro del Bisagno, allungato sull'antico percorso di mezza costa che risaliva la Val Bisagno, uscendo da Genova attraverso la porta di San Bernardino. Case rurali e residenze di cittadini nobili o benestanti si susseguono lungo l'antica strada, rimasta quasi immutata nel tempo. Il percorso, che inizia in via Carso poco distante dalla Torre di San Bernardino e dall'omonima porta, si snoda in piano con scorci panoramici sulla val Bisagno fino alla cappella di San Pantaleo, caduta in rovina ed in parte restaurata nel 2010 (la copertura), che sorge su un colle in posizione dominante sulla Val Bisagno dove adiacente si trova l'immobile pignorato. Parallelamente alla via S. Pantaleo, ma ad una quota inferiore, corre il tratto iniziale della ferrovia Genova-Casella, che effettua nel borgo la prima fermata dopo la partenza dalla stazione di piazza Manin.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista solo di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: risultano essere distanti

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: parco avventura del Righi.

Attrazioni storiche: Cimitero Monumentale di Staglieno, Forte Castellaccio e Torre di San



Bernardino.

Principali collegamenti pubblici: trenino di Casella 900 mt, Autostrada 9 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato d in qualità di proprietaria dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banco di San Giorgio** contro fu derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 255.000,00; Importo capitale: € 170.000,00; a rogito di Notaio Gianluca Bozzo in data 31/07/2007; trascritto in Conservatoria di Genova in data 07/08/2007 ai nn. 35970/10353.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Banca Carige Spa** contro derivante da: concessione a garanzia di mutuo ; a rogito di Notaio Matteo Beranger in data 04/05/2011 ai nn. 1993/1683; trascritto in Conservatoria di Genova in data 09/05/2011 ai nn. 15675/2853

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di **Banca Carige Spa** contro derivante da: mancato pagamento mutuo, trascritto in Conservatoria di Genova in data 26/04/2018 ai nn. 14287/10830;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:** PRIA S.p.A., C.F.: 03265260103 **proprietario ante ventennio**

In forza di: non pervenuto.

Titolare/Proprietario: Sig. _____proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;
_____,
proprietà per 1/2 inregime di comunione dei beni; **dal 30/04/1998 al 03/03/2011**

In forza di: atto di compravendita - a rogito di notaio Massimo Di Paolo, in data 30/04/1998, ai nn. 39612; trascritto a Conservatoria di Genova, in data 20/05/1998, ai nn. 11859/7989.

Titolare/Proprietario: _____T _____, proprietà per 1/1 **dal 03/03/2011 ad oggi** (attuale proprietaria)

In forza di: atto di compravendita - a rogito di notaio Matteo Beranger, in data 03/03/2011, ai nn. 1833/15556; trascritto a Conservatoria di Genova, in data 11/03/2011, ai nn. 8629/5872.

6. IDENTIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA:**6.1 Pratiche edilizie:****Abitazione di tipo ultrapolare [A5] sito in frazione: Staglieno, Via San Pantaleo, 22**Numero pratica: 1111/2000Intestazione:Tipo pratica: Manutenzione Straordinaria senza modifichePer lavori: Rifacimento intonaco facciateOggetto: nuovo intonacoPresentazione in data 02/03/2000 al n. di prot. 1111/2000**6.2 Destinazione urbanistica:****Abitazione di tipo ultrapolare [A5] e giardino pertinenziale**

Strumento urbanistico Approvato:	PUC
In forza della delibera:	D.C.C. n.57/2015 e D.D. n.2015/118.0.0./18 del 03/12/2015
Zona omogenea:	Ambito AC-VP : ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico; Ambito AR-PR : ambiti di riqualificazione del territorio di presidio ambientale;
Norme tecniche di attuazione:	Vedasi All.05
Immobile sottoposto a vincolo paesaggistico:	SI



Immobile sottoposto a vincolo storico-monumentale:	NO
Immobile sottoposto a vincolo idrogeologico:	SI
Altri Vincoli:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

7. GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' presente il collegamento tra il piano terra ed il primo piano sotto strada tramite una scala posizionata nella seconda camera. In tale locale, che nel catastale viene indicato come locale canina, è presente un bagno e un angolo cottura (vedasi All.02 e All.03).

Regolarizzabili mediante: Art. 38 della L.R. 16/2008, lasciando il collegamento tra piano terra e primo piano sotto strada con la destinazione d'uso di quest'ultimo a locale di sgombero, inserendo in pianta anche il bagno;

Oneri Totali: € 1.630,00

Note: La spesa totale è comprensiva degli oneri per superficie accessoria agibile (Euro31/mq) e di spese tecniche per presentazione sanatoria oltre Cassa di previdenza ed IVA.

7. Conformità urbanistica:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

7. Conformità catastale:

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: vi è una diversa distribuzione delle tramezze (vedasi All.03.) Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Oneri Totali: € 2.204,64

Note: La spesa totale è comprensiva della multa (Euro 1000), del DOCFA (Euro 424,08) e di spese tecniche per presentazione sanatoria oltre Cassa di previdenza ed IVA.

Giardino pertinenziale e lavatoio

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la proprietà della _____ anche se per l'intero, è invece indicata in 1/2 in regime di separazione dei beni ed 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ (vedasi All.02)

Regolarizzabili mediante: Voltura

Oneri Totali: € 71,00



8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non esiste per l'immobile oggetto di stima un Amministratore di Condominio, trattandosi di casa indipendente dove vi abitano solamente due nuclei familiari; per cui le spese relative a riscaldamento, luce, gas ed acqua sanitaria, sono indipendenti.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Note: La sottoscritta, pur essendo iscritta all'elenco dei certificatori energentici della Liguria, per motivi lavorativi ha richiesto all'Arch. Stefano Zara la redazione dell'APE mancante per l'immobile oggetto di stima (vedasi All.07).

Descrizione: Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] di cui al punto Appartamento int.1

L'immobile oggetto di stima è identificato con il civ. 22A/1 di Via San Pantaleo e risale probabilmente al XIX sec.. L'accesso a suddetto bene rimane nella prima parte di un viale privato che porta a due edifici rurali. L'edificio si articola su tre piani fuori terra sul prospetto sud-est, su due piani fuori terra sui prospetti sud-ovest e nord-est, su un piano fuori terra sul prospetto nord-ovest e presenta copertura a falde. La struttura è in muratura portante con solaio in legno. Le pareti esterne sono in pietra, finite con intonaco tinteggiato. L'immobile pignorato è composto al piano terra da: atrio-ingresso, cucina, tre camere, bagno e ripostiglio; al piano primo sottostrada da: bagno e angolo cottura (vedasi All.3). Sviluppa una superficie commerciale di mq 126,46 ed ha un'altezza interna media di mt 2,70. E' identificato al catasto fabbricati del Comune di Genova: Sez. STA, foglio 31, particella 190, subalterno 4, categoria A/5, classe 5, vani 7, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 113 mq,rendita Euro 433,82. E' intestato a: proprietà per 1/1. Confina a nord ovest con terrapieno, a nord-est e sud-est distacco su giardino di proprietà terzi, a sud-ovest distacco su giardino pertinenziale.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta buono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Solai	tipologia: legno condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: ardesia coibentazione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura in pietra coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone



Pavim. Interna	materiale: cotto condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia porta ad anta singola battente materiale: porta esterna in alluminio e vetro e porta interna in legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: piastrelle condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: piastrelle condizioni: buone - Note: Le piastrelle sono presenti tra il piano di lavoro ed i pensili
Scale	posizione: interna rivestimento: legno condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Si specifica, relativamente al criterio di computo della superficie lorda, che si è preso in considerazione il 100% della superficie utile calpestabile compresi pareti interne portanti e non, il 100% delle pareti perimetrali confinante su spazi liberi ed il 50% delle pareti perimetrali confinanti con altre proprietà o parti comuni.

Per determinare la superficie commerciale si è preso come riferimento le "Istruzioni dell' Agenzia del Territorio" per cui la superficie dei vani principali e accessori diretti è stata calcolata al lordo delle murature interne ed esterne fino ad un max di 50 cm di spessore e considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

La superficie commerciale relativa al locale cantina ed al piccolo tratto di giardino lastricato situato davanti ad esso, si è computata rispettivamente: nella misura del 50%, essendo la cantina comunicante con i vani principali, e per il giardino, nella misura del 10% fino alla superficie del locale, nella misura del 2%, per la quota eccedente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
appartamento	sup reale lorda	107,28	0,97	103,70
cantina	sup reale lorda	39,65	0,50	19,83
giardino lastricato	sup reale lorda	29,37	0,10	2,94



		176,30		126,46
--	--	--------	--	--------

Descrizione: **Giardino pertinenziale**

Il terreno oggetto di stima è identificato come giardino pertinenziale dell'immobile sito al civ. 22A/1 di Via San Pantaleo. Esso ha forma trapezoidale e si estende sul lato sud-ovest dell'edificio e si presenta per la maggior parte incolto (vedasi All.02 e All.A). All'interno di tale bene si trova anche il "lavatoio", che per la sua entità, la sottoscritta considera inglobato al giardino sopra descritto. Sono identificati al Catasto Terreni: Sez. 1, foglio 18, particella 882, qualità PRATO ARBOR, classe 1, superficie catastale 11 are 10 ca, rendita dominicale Euro 4,01, rendita agrario Euro 2,29 (per giardino pertinenziale); Sez. 1, foglio 18, particella 447, qualità FU D ACCERT, superficie catastale 00 are 04 ca, (per lavatoio). Sono intestati a:

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con Confina a nord ovest con mappali 879 e 890, a nord est con mappale 190, a sud est distacco su Via San Pantaleo, a sud ovest con mappali 210, 392 e 208.

9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima per l'appartamento:

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono maggiorare o diminuire il valore del bene. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione dell'immobile rispetto alla zona in cui è inserito ed ai servizi adiacenti, la sua tipologia costruttiva e architettonica, lo stato di manutenzione e la situazione attuale di mercato.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Genova; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova; Uffici del registro di Genova; Ufficio tecnico di Genova; banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare; Parametri medi di zona per destinazione principale: Euro 1.105/mq.

9.3 Valutazione corpo:

Appartamento int.1. Abitazione di tipo ultrapolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 120.146,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
appartamento	103,70	€ 950,00	€ 98.515,00
cantina	19,83	€ 950,00	€ 18.838,50
giardino lastricato	2,94	€ 950,00	€ 2.793,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 120.146,50
Valore corpo	€ 120.146,50
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 120.146,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 120.146,50



9.4 Criterio di stima per il giardino pertinenziale:

Dall'analisi della situazione urbanistica dell'area in questione (terreno pertinenziale al fabbricato, distinto al CT al foglio 18, particella 882, comprendente anche il terreno, distinto al CT al foglio 18, particella 447), si è riscontrata un residua potenzialità edificatoria riferibile, principalmente, alla possibilità di ampliamento volumetrico per fini abitativi dell'edificio esistente nella percentuale massima del 20%,

Per le indicazioni di dettaglio inerenti all'aspetto summenzionato si rimanda alla documentazione allegata alla presente perizia (All.06 - Certificato di destinazione urbanistica n. 297/18/B5 del 09/07/2018, All. 05 - estratto cartografico del PUC in vigore e relative Norme Tecniche di Attuazione).

Nell'affrontare la stima è stato rilevato innanzitutto che si è in presenza di un immobile per il quale è possibile riscontrare, nella zona in esame, un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli esclusivamente riferito a beni ultimati e/o già esistenti (e non in fase di trasformazione o da realizzazione).

Quindi si è nel caso i cui la dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato. La scelta del metodo è anche influenzata dalle potenzialità di trasformazione dell'unità immobiliare in oggetto.

La stima del valore di un bene (da trasformare) nell'ambito della procedura per "valore di trasformazione" si fonda sul concetto di Highest and Best Use (HBU). Si tratta del **più probabile uso** di un bene e che si traduce nel valore più elevato del bene oggetto di stima, presupposto che sia: fisicamente possibile, giustificato in modo appropriato, legalmente consentito, finanziariamente fattibile. Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione stessa (considerati entrambi attualizzati al momento della stima). In sintesi: $Vt = (Vbt - Ct) * 1/q^n$ dove: $Vt =$ *valore di trasformazione*; $Vbt =$ *valore del bene trasformato*; $Ct =$ *costo della trasformazione*; $1/q^n =$ *fattore di anticipazione*

Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come sopra già richiamato, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato - come nel caso



dell'immobile di cui alla presente procedura - si deve ricorrere al valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione si presta a essere impiegato come giudizio estimativo e giudizio economico. Nel giudizio estimativo mira a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato, per il giudizio economico persegue l'obiettivo di formulare un criterio di scelta relativo a un particolare operatore.

In relazione al variare delle situazioni si possono utilizzare diversi gradi di analiticità: il costo di costruzione/ristrutturazione di un fabbricato può essere stimato sinteticamente in base ad un valore unitario espresso a metro cubo o a metro quadrato. Al fine della quantificazione dei costi di trasformazione sono stati utilizzati, come riferimento, prezziari, analisi dei prezzi e i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore (prezzario "Tipologie edilizie" edito dalla DEI - Tipografia del genio civile e prezzario Opere edili e impiantistiche di UnionCamere Liguria, entrambi comprendenti nei prezzi le Spese Generali e degli Utili d'impresa) debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione (ampliamento) da effettuarsi sul fabbricato in oggetto. Per quanto concerne, invece, **il valore del bene trasformato** si opererà tramite procedimento di stima sintetico-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato. Nella stima, eseguita, a valore di mercato per comparazione con beni simili, si è tenuto conto delle condizioni di mercato, della natura, qualità, età e/o grado di vetustà, dello stato fisico, stato d'uso, stato di conservazione, modo di costruzione, decadimento, scadimento, inadeguatezza, obsolescenza ed ogni altra circostanza concomitante ed influente. L'analisi di mercato è stata compiuta su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita. L'analisi di mercato effettuata su beni immobili simili a quelli oggetto di stima, con condizioni intrinseche ed estrinseche ordinarie, tali da poter essere oggetto di compravendita ha portato ai seguenti risultati: - (media dei valori delle indagini di mercato per immobili di simile ubicazione, consistenza e destinazione principale)- Immobili per civile abitazione (abitazioni di tipo economico) in fascia/zona periferica ubicati in: zona Zona Parenzo-Ginestre-Vecchia Tu.B (V.bobbio-V.Burlando-V.S.Pantaleo) = 1.100,00 €/mq

Stima sintetica per Valore di trasformazione

A) STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (Ct)

sulla base di tali elementi si ritiene congruo assumere un costo unitario presunto per i lavori di trasformazione pari a:

- valutazione con riferimento al parametro superficie netta (mq): € /mq 760,00

Note:

- prezzo €/mq per ristrutturazione funzionale e tipologica di tipo pesante in edifici realizzati in epoca precedente al 1960



- la superficie utile per il calcolo viene computata considerando al lordo delle murature esterne e interne.

Volume abitativo lordo realizzabile in ampliamento al volume esistente (max 20%)	64,00 mq c.a
Superficie agibile lorda realizzabile in ampliamento	22,00 mq c.a
Stima costo di trasformazione in base alla Superficie agibile lorda	= 22,00 mq * 760,00 €/mq = 16.720,00 €
A tale valore (corrispondente ai costi costruttivi presunti) dovranno essere aggiunti i costi relativi a:	
Oneri per il Contributo di Costruzione =	1.000,00
Spese tecniche =	2.200,00 (oltre IVA)
Stima del COSTO TOTALE DI TRASFORMAZIONE (Ct)= € 19.920,00	

B) STIMA PER VALORE DEL BENE TRASFORMATO (Vbt)

Stima sintetico-comparativa parametrica (con riferimento al metodo del confronto di mercato MCA – market comparison approach) sulla base delle quotazioni espresse dal mercato)

Destinazione	Superficie Equivalente (commerciale)- mq	Valore Unitario	Valore Complessivo (Vbt)
Residenziale di nuova costruzione in ampliamento all'esistente	22,00	€ 1.100,00	€ 24.200,00

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

(valori Ct e Vbt stimati ai precedenti punti A. e B.)

Fattore di anticipazione: rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra "n" anni (si assume 2 anni, considerando le tempistiche per le pratiche edilizie, il rilascio dei permessi, la trasformazione edilizia dell'immobile, l'ultimazione lavori, etc.) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza)

per $n = 2 \rightarrow 1/q^n = 0.925$

$$\text{Pertanto si avrà: } V_t = (V_{bt} - C_t) * 1/q^n$$

(€ 24.200,00 – € 19.920,00)*0.925 = € 3.959,00 arr. € **4.000,00**

Riepilogo:

ID	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento int.1	126,46	€ 120.146,50	€ 120.146,50
Giardino pertinenziale	0,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00



9.5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

(min.10%) € 12.414,65

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.905,64

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

9.6 Valore di mercato ai fini della vendita all'asta:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

€ 107.826,21

trova:

9.7 Regime fiscale della vendita

E' soggetto ad imposta di registro

Data generazione:
21-07-2018 16:07:28

L'Esperto alla stima
Arch. Barbara Volpato



Barbara Volpato

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato A: Descrizione sommaria del bene;
- Allegato n° 01: Verbale sopralluogo;
- Allegato n° 02: Pianta e Visura Catastale; Estratto di mappa e Visura Catastale
- Allegato n° 03: Pianta stato attuale immobile;
- Allegato n° 04: Progetto di Manutenzione Straordinaria senza modifiche (n.1111/200);
- Allegato n° 05: Corografia – PUC vigente;
- Allegato n° 06: Certificato di Destinazione Urbanistica – mappali 447 ed 882
- Allegato n° 07: Attestato di prestazione energetica;
- Allegato n° 08: Note di trascrizione;
- Allegato n° 09: Documentazione fotografica
- Allegato n° 10: Valori minimi e massimi OMI

