

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA  
SEZIONE FALLIMENTARE - R.F. n° 82/2017

Giudice Esecutore Dr. BONINO

\*\*\*

Procedura Fallimentare

Curatore Fallimentare: Dott.sa Simonetta PESCE

\*\*\*

Oggetto: Relazione tecnico – estimativa delle .. “ragioni di un mezzo”.... di :

IMMOBILE sito in Genova – Via Balbi civ. 29 int. 6 , OGGI ADIBITA AD ALBERGO:

con annessa cantina posta al piano terra

*censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova*

- SEZ. GEA, foglio 79, Part. 337, sub. 21, cat. D/2. ( ALBERGHI E PENSIONI CON FINE DI LUCRO ) rendita € 7.080,00;
- graffato sez. GEA, foglio 79, part. 524, sub. 5

già

( foglio 79 mappale 337 sub 12 con graffato mappale 524 sub 2 )

\*\*\*

Capitolo Primo: Introduzione

1.1 Incarico e premesse

Lo scrivente, Geometra Ermanno BENELLI,  
libero professionista con studio in Genova, Salita Salvatore Viale 1/25, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova , al n. 1690 ed , a far data dal 16/12/1975 , con Nota 897 , nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città , nella Procedura intestata , era incaricato di procedere alla stima dei beni immobili acquisiti nella disponibilità della Procedura fallimentare intestata, di cui in oggetto , onde procedere, di questi , alla determinazione ... “ del più probabile

valore di comune mercato , ed a seguire , del prezzo da proporre nella procedura di vendita all'incanto" .....

ed in assolvimento

di tale incarico ricevuto, a conclusione degli accertamenti e delle operazioni peritali del caso, rassegna la sottoestesa relazione peritale.

- o -

## 1.2 Operazioni Peritali

Lo scrivente, ricevuto l'incarico, in primo luogo provvedeva ad esaminare la documentazione ... "in disponibilità" ..... della signora Curatrice ed a seguire, **constata** la carenza di tutta la documentazione di interesse urbanistico – catastale e sottostante , **si attivava per la acquisizione di quella d'occorrenza** , ovvero ,

- presso i Servizi Catastali :

*Visura storica per Soggetto; Visura storica per immobile; planimetria immobile in atti, alla attualità. Agenzia delle Entrate Sezione Catasto;elaborato planimetrico immobili piano soprastante int. 9-9a-10-10a; elaborato planimetrico immobili piano primo; estratto di mappa.*

- presso il Servizio Edilizia Privata Comune di Genova :

*visura ed estrazione Atti conferenti con l'immobile :*

*- pratica 912/1997 art. 26 L.47/85 per inserimento servizio igienico in ogni camera*

*- pratica 1803/2005 - di terzi*

*-pratica 5872/2009 opere interne ampliamento numero camere*

- presso l'Ufficio Condono Edilizio

*visura ed acquisizione Attestazione:*

- presso Archivio Notarile

*visura ed estrazione copia Atto Gambaro 30giugno 1977;*

➤ presso Conservatoria Registri Immobiliari

*stipula di convenzione matrimoniale di separazione dei beni Ferraro-Casillo;*

*visura Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento*

Ultimata l'acquisizione della documentazione di cui sopra, lo scrivente, provvedeva poi, con l'ausilio di Collaboratore, ad eseguire il rilievo dello stato attuale delle distribuzioni interne della U.I.U. in parola; ed a seguire alla restituzione grafica di quanto rilevato. (*vedasi in allegati*)

Erano altresì eseguite, in tale occasione, :

- *la identificazione dei confini;*
- *la verifica dello stato di possesso e di occupazione;*
- *il riscontro delle consistenze e degli stati di fatto esistenti in loco, in particolare in punto di conformità urbanistica e tecnologica.;*

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra erano poi attuata, in studio, i *... "raffronti del caso e gli accertamenti" .... in punto regolarità urbanistica, catastale e delle tecnologie d'impiantistica.*

Eseguite poi le più adeguate ricerche di mercato, tenuto conto della specificità-tipicità affittacamere del cespite oggetto di stima; di alcune problematiche emerse nel corso delle indagini, interferenti sul valore venale, tenuto conto delle informative rese dalla Banca Dati quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i *parametri economici* da utilizzarsi, nel caso di specie, per il processo estimativo.

\*\*\*

## Capitolo Secondo : Identificazione – Provenienze - Confinanti

### 2.1 - Identificazione

L'immobile di cui trattasi risulta ubicato nel Comune di Genova, in fregio al Centro Storico della città, fronte porto , a lato della Via Balbi , nel fabbricato **civico 29** della stessa via , allo **interno 6** , in zona nella quale sono presenti varie tipologie edilizie , con prevalenza di quelle di tipo economico - popolare e/o d'epoca , non di pregio.

Sono altresì presenti edifici di rilevanza storica , oggi anche a vocazione universitaria, nonché un ricco tessuto di edifici a destinazione alberghiera oltre altrettanti a destinazione turistico-ricettiva.. di varia classificazione sino all'affittacamere.

### 2.2 - Provenienze

Giuste indicazioni copia acquisito Archivio Notarile Distrettuale di Genova , in data 02 feb. 2019 , l'immobile in parola risulta pervenuto , per atto a magistero Notaio \_\_\_\_\_ a cui si rimanda per ogni migliore informazione ,

\_\_\_\_\_ , per il tramite del Titolare della stessa \_\_\_\_\_ , atto alle seguenti sommarie indicazioni ..”*facente parte della casa distinta col civico numero – 29 – di via Balbi e precisamente appartamento distinto col numero interno - 6 - ( sei ) adibito ad albergo , posto al piano terzo , composto di tredicivani e mezzo catastali , a confini interno cinque , vano scale , via Balbi e salita Santa Brigida. E' annessa una cantina posta al piano terra a confini intercapedine cantine lato via Balbi e corridoio d'accesso: censito al*

N.C.E.U. alla Partita 1177168 – Sez GeA – Foglio 79 – Mappale 337/12 e Mappale 524/2 - Z.C. 1 - **Cat A/3** – Cl 5 – vani 13,5 – R.C. lire 5.130.000.

### 2.3 - Confinanti

L'immobile, nel suo assieme, posto al piano terzo sopra il piano dell'atrio di accesso, espone le seguenti coerenze, a partire da nord, in senso orario:

- muri perimetrali su Salita Archivolto Santa Brigida
- muri perimetrali comuni con Civico 27 (particella 573)
- muri perimetrali su via Balbi;
- Interno 5 (cinque) stesso civico e Vano scala
- sotto interno 4

\*\*\*

### Capitolo Terzo : Posizione - Catastale - Urbanistico - Gravami

#### 3.1 - Posizione Catastale

L'immobile risulta, alla attualità, giusta Visura in conservazione agli atti, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova alla sezione GEA, foglio 79, Part. 337, sub. 21, + part. 524, sub. 5 cat. D/2, rendita € 7.080,00. (vedasi in allegati)

Dalla consultazione della Visura storica, giuste evidenze dell'atto di provenienza, l'immobile, **prima**, della **Denuncia di Variazione della**

destinazione del 27/05/2004 , protocollo n° GE 0134307 , in atti dal 27/05/2004, era censito alla sezione GEA foglio 79 particella 337 sub 12 + part. 524 sub 2 , categoria A/3 , classe 5 vani 13,5 , variazione per mezzo della quale è stata introdotta in atti , in sostituzione di quella d'impianto , allo stato non rinvenuta , planimetria come da allegato.

Detta Variazione catastale , per cambio di destinazione d'uso da Abitazione (A/3) ad Albergo (D/2) , **attuata catastalmente nel 2004** , non ha trovato collegato atto amministrativo , in conservazione presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova.

Dal raffronto tra detta planimetria e la restituzione grafica degli stati di fatto sussistenti è emersa mancata corrispondenza , ovvero :

- *trasformazione di ingresso in due camere:*

e pertanto

a cura e spese dell'aggiudicatario , nessuna esclusa , lo Stesso dovrà provvedersi alla regolarizzazione – aggiornamento essendo state portate le spese correlate a deconto nel prezzo base d'asta..

### 3.2 - Posizione Urbanistica

#### 3.2.1- premesse

Sulla base delle condotte indagini sono emerse , in punto posizione urbanistica , alcune incongruenze .

Recita infatti l'Atto di provenienza , del \_\_\_\_\_ i magistero notaio \_\_\_\_\_

appartamento distinto

col numero interno 6 , adibito ad albergo "..... , posto al piano terzo , composto di tredici vani e mezzo catastali ;

mentre,

sempre nel medesimo atto , **per indicazione in atto** , è poi indicato che l'immobile è censito al N.C.E.U , alla partita III77168 - Sez. GE A Foglio 79 Mappale 337/12 e mappale 524/2 Z.C. I CATA/3 classe 5 vani 13,5 rendita catastale lire 5.130.000.

Agli atti , a chiarimento dell'incongruenza , non è stata rinvenuta dichiarazione dell'allora Alienante , portante gli estremi della Licenza -Autorizzazione e/o del Permesso in Sanatoria di avvenuto cambio d'uso.

Anche l'attuale proprietario non ha fornito elementi probatori , in punto , rendendo una dichiarazione , che si versa in allegati , dichiarazione con la quale attesta di non disporre di documentazione in merito.

Gli approfondimenti svolti , in punto , hanno sortito i seguenti stati di fatto documentali :

### 3.2.2 – progetto innalzamento fabbricato civico 29 Via Balbi

Per il fabbricato in parola , allo stato , non è stato rinvenuto il progetto iniziale.

Come da estratto rilasciato dal Servizio Cartografico del Comune di Genova il sedime del fabbricato è sommariamente individuato nella Via Balbi , senza riferimenti progettuali , con sola toponomastica.

Presso l'Archivio Sorico del fabbricato in parola non è stato rinvenuto documento alcuno , solo indicazioni dalle quali parrebbe desumersi che il più ampio fabbricato , di cui fa parte la UIU in parola , sia stato innalzato nei primi anni del 1900 ed a

seguire sia stato oggetto di rielaborazione per eventi bellici.

### 3.2.3 – interno 6 ( piano terzo )

Per la ..."porzione"..... immobiliare in parola , **presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova** , sono state rinvenute , *alla attualità* , le seguenti situazioni:

➤ in data 28/02/1997

( in data 30 giugno 1997, con Atto rep.  
acquistato dalla

l'immobile in parola veniva

il soggetto dato per proprietario in forza di

a nome , per emergenza dal Casellario , ed estrazione dagli archivi, in tale data , risulta presentata una procedura, ex **art. 26 L. 47/1985** , rubricata al n. **912/1997** , a firma Dr. Arch. Filippo Icardi , procedura corredata da **Relazione Tecnica** , a firma dello Stesso professionista , relazione tecnica che asseverava per da eseguirsi , nell'immediato , nella unità immobiliare sita in Comune di Genova , via Balbi 29 interno 6 , **adibita ad albergo** , l'inizio ( 3/3/97 ) all'esecuzione delle seguenti opere a carattere prevalentemente edilizio :

- demolizione di alcune paratie in legno e ricostruzione di tramezze in muratura
- adeguamento igienico sanitario tramite realizzazione di un blocco servizio igienico per ogni camera e di n. 2 servizi ad uso collettivo
- i servizi igienici senza finestra saranno dotati ognuno di idoneo sistema di ventilazione forzata ad aspirazione
- rifacimento delle pavimentazioni
- sostituzione di tutti i serramenti
- riferimento degli impianti elettrici ed idrico-sanitario
- coloritura di tutte le pareti e soffitti

giuste evidenze elaborati grafici allegati , con asseverazione , che le opere non modificavano la destinazione d'uso dell'immobile che era e resterà anche a seguito dell'esecuzione delle opere **con destinazione ad albergo.**

Stante l'acquisita dichiarazione del proprietario , di non disporre di titoli a sostegno di intervenuta regolarizzazione del cambio d'uso, vista la attestazione



notarile del 30 giugno 1997 , emerge la possibilità di sussistenza di difformità dalla Licenza Edilizia e/o titolo equipollente , dello stato attuale.

Stante la vigenza del dettato dello art. 48 comma 2 , a ricadere nelle condizioni previste dallo art.22 comma 2 , con possibile rimando al dettato dello art. 3 della L. R. 16 del 06/18 e s.m. la possibile emergente condizione potrebbe essere soggetta a sanzione ricompresa tra €. 15.492,00 ed €. 46.476,00 e pertanto la valorizzazione dell'immobile sarà costretta a considerare tale eventualità.

➤ in data 29/10/2009

A nome \_\_\_\_\_ per emergenza dal Casellario , ed estrazione dagli archivi , risulta presentata una procedura Comunicazione Avvio Attività ( C.A.A. ) , rubricata al n. **5872/2009** , presentata ai sensi art. 21 punto 2 lett. C L.R.16/08 , a firma Dr. Arch. Arch. Ghibardo Marco, procedura corredata da Scheda segnalazione estremi immobile , quale cui trattasi , inizio lavori in data 30/10/2009 , con indicazione sintetica che le opere sarebbero consistite in demolizione ed elevazione di tramezze per nuova distribuzione.

L'iniziativa era soggetta a .."controllo"....U.O. Zona 3 , controllo che attestava che l'immobile NON era soggetto a tutela ai sensi D.Lgs 42/2004 ex 1089/39 art. 10 ed ex 1497/39 art. 136 , controllo che chiudeva l'istruttoria indicando che la dichiarazione non equivaleva ad autorizzazione di inizio lavori né a dichiarazione di conformità normativa urbanistico-edilizia

*Gli elaborati grafici allegati alla Istanza , come da allegati , nelle rappresentazioni delle ventilazioni forzate dei bagni cechi indicano per*

*esistente ...”ventilazione forzata a tetto”...., in camini preesistenti , con ricambi superiori a mc5 ora , ma per quanto di accertabile , in loco , detta condizione NON risultata attestabile né in punto impiantistica né in punto percorsi , per mancanza di documentazione.*

➤ **Condono Edilizio**

Per la ...”porzione”..... immobiliare in parola , NON risultavano PRESENTATE domande di Condono.Edilizio.

Approfondimenti non hanno sortito emergenze e pertanto si è provveduto ad acquisire certificazione dell’Ufficio di inesistenza di Istanze di Condono Edilizio per la porzione in parola, vedasi in allegati.

➤ **Previsioni PUC**

Sotto il profilo urbanistico si riferisce che il fabbricato in parola, secondo il PUC vigente, ricade all’interno dell’area identificata con AC-CS (Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano)

Secondo le norme di conformità nel suddetto ambito sono ammesse sia residenza che strutture ricettive alberghiere ed il cambio d’uso e il frazionamento è consentito **solo** agli edifici classificati alla categoria a, b, c, d, dl .

**Il fabbricato in parola è classificato in categoria ...”C “...**

Ciò posto potrà essere consentito il permanere della attività in corso, previa procedura di regolarizzazione sia della posizione urbanistico – catastale che di quella tecnologica.

3.3 - Gravami

La Procedura , per il tramite del Notaio Ilario Marsano ha acquisito Certificazione delle risultanze in atti Registri Immobiliari .

Da detta certificazione, versata in allegati , risulta :

1) che l'immobile in parola è di titolarità , *per la quota di un mezzo dell'intero* ,

in qualità di titolare ed unico proprietario .

2) detto immobile è pervenuto in forza di atto notaio

3)

4) in data 17 marzo 2005 trascrizione di obbligazione , nei confronti della REGIONE Liguria , per otto anni , a mantenere la destinazione ricettiva dell'immobile in parola

5) in data 03 novembre 2006 risulta iscritta sul bene in parola Ipoteca Volontaria a favore ,

6)

7) sentenza dichiarativa di fallimento del in qualità di titolare dell'omonima impresa individuale emessa dal Tribunale di Genova in data 24/08/2017, trascritta il 20/09/2017

8) l'immobile è porzione di fabbricato edificato da oltre cinquanta anni nel Centro Storico di Genova e non espone vincoli di carattere storico-artistico, „giusto ..”controllo”.... della U.O. Zona 3 , controllo che attestava che l'immobile NON era

soggetto a tutela ai sensi D.Lgs 42/2004 ex 1089/39 art. 10 ed ex 1497/39 art. 136 ,

\*\*\*

### Capitolo Quarto : Caratteristiche intrinseche ed estrinseche e consistenze

#### 4.1 - Esterni

Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è identificato con il civ. 29 di Via Balbi

Trattasi di fabbricato costituito da sei piani fuori terra , innalzati con utilizzo di murature perimetrali e di spina , portanti , già oggetto di interventi post-bellici , con prospetti ultimati con intonaco civile e tinta corrente a finire.

Il fabbricato è di tipo comune senza particolari pregi architettonici.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla allegata documentazione fotografica

Vista la collocazione in pieno Centro Storico è stato oggetto di classificazione quale **edificio** di tipo "C " senza vincoli specifici.

E' ubicato in zona immediatamente contiguo alla stazione ferroviaria Genova-Principe , zona caratterizzata da un ricco tessuto turistico - commerciale e dalla presenza di un polo universitario e della stazione marittima.

La zona risulta ottimamente servita da mezzi pubblici ed infrastrutture

#### 4.2 - interni

L'appartamento , posto al piano terzo , risulta distribuito in dieci camere , con servizio igienico in uso esclusivo , e due camere con solo lavabo.

Un corridoio , della larghezza di circa mt. 1,25 , ( min. 1,17 ) , consente comodo accesso e recesso a dette camere.

La distribuzione della consistenza dell'immobile è completata da un ingresso frontevano scala , un servizio igienico, con antibagno , completo di water -lavabo e box doccia ; un ripostiglio ed un locale ad uso lavanderia.

Quali finiture l'immobile espone pavimenti in graniglia di marmo a bosco , con fasce semplici, senza decori , in normali condizioni di stato d'uso; pareti ricoperte da intonaco civile ultimato con tinta comune ; serramenti interni ed esterni in mediocri condizioni di stato d'uso , parte in legno parte in profilati metallici

I locali bagno risultano rivestiti di ceramica comune. e dotati di accessori d'uso ( water lavabo e box doccia )

Quali impianti tecnologici , espone impianti elettrici , per i quali NON è stato , al momento , rinvenuta Certificazione di conformità ; impianto idrico con allaccio diretto , impianto di condizionamento e caldaia per produzione acqua calda.

Il complesso degli impianti tecnologici , come da report fotografici , appaiono realizzati in sovrapposizione e non sempre secondo i migliori criteri.

Otto bagni sono a ventilazione forzata , senza finestre , con presa d'aria a soffitto presa della quale non è stato possibile ..."rilevare"... il percorso e le terminazioni. terminazioni date per sfocianti a tetto nella C.A.A del 2009

Per ogni migliore indicazione e supporto di valutazione si rimanda alle allegate planimetrie e documentazione fotografica.

### 2.3 – Consistenze

Sulla base della condotta campagna di rilievi diretti , in loco , e successiva restituzione grafica , l'immobile consta di una *superficie netta calpestabile totale* di **mq. 226,11** e lorda , secondo le istruzioni per i raggugli , dell'Agenzia del Territorio , pari a mq. **275,85**

\*\*\*

## Capitolo Quinto : STIMA

### 5.1 – Interferenze e premesse

Allo stato , il valore venale dell'immobile , risulta fortemente condizionato dalle

condizioni di stato d'uso degli impianti tecnologici a servizio della attuale definita ..."destinazione d'uso".....; nonché dalla destinazione d'uso , amministrativamente da regolarizzare.

Dalla ricostruzione dell'iter amministrativo della ..."porzione immobiliare"..., di cui trattasi , non è infatti emerso Titolo correlato alla attuale destinazione d'uso e dalle ispezioni in loco non è stato possibile individuare il dichiarato deflusso delle ventilazioni forzate a tetto e non sono state rinvenute le Certificazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Di certo , al momento dell'atto d'acquisto , da parte della attuale proprietà , in data 30/06/1977, le attestazioni notarili , in punto classificazione catastale , indicavano: ...." *censito al N.C.E.U. alla Partita 1177168 – Sez GeA – Foglio 79 – Mappale 337/12 e Mappale 524/2 - Z.C. 1 - Cat A/3 – Cl 5 – vani 13,5 – R.C. lire 5.130.000.*".....;

mentre in punto destinazione d'uso , in allora dichiarate in Atto , era indicato :

....." .." *facente parte della casa distinta col civico numero – 29 – di via Balbi e precisamente **appartamento** distinto col numero interno - 6 - ( sei ) adibito ad albergo , posto al piano terzo , composto di tredici vani e mezzo catastali*".....

### **Successivamente**

l'immobile risulta interessato :

in data 28/02/1997 da procedura, **ex art. 26 L. 47/1985** , per il seguente intervento ...." *demolizione di alcune paratie in legno e ricostruzione di tramezze in muratura , adeguamento igienico sanitario tramite realizzazione di un blocco servizio igienico per ogni camera e di n. 2 servizi ad uso collettivo ; i servizi igienici senza finestra saranno dotati ognuno di idoneo sistema di ventilazione forzata ad aspirazione ; rifacimento delle pavimentazioni ; sostituzione di tutti i serramenti ; riferimento degli impianti elettrici ed idrico-sanitario ; coloritura di tutte le pareti e soffitti*".....

in data 29/10/2009 da procedura **C.A.A.** rubricata al n. **5872/2009** , presentata ai

sensi art. 21 punto 2 lett. C L.R.16/08 ; pratica i cui elaborati grafici **nelle rappresentazioni delle ventilazioni forzate dei bagni cechi** .... "indicavano per ... "ventilazione forzata a tetto"..... in camini preesistenti , con ricambi superiori a mc5 ora".....

In presenza delle condizioni di cui sopra ,  *sul valore dell'immobile* , risultano fortemente interferenti  **.gli oneri** da sostenersi per una eventuale Sanatoria di cambio d'uso , non autorizzato; l'adeguamento degli impianti tecnologici da certificarsi ; nonché l'eventuale regolarizzazione , collaudabile , delle ventilazione dei servizi igienici.

La normativa attualmente vigente , a riferimento , da assumersi , potrebbe essere la L. R. 16 del 06 giugno 2008 e S.M. ..titolo V , art. 48 , comma 2 , a ricadere nelle condizioni previste dal comma 2 dell' art.22 , potendo sussistere.."modifiche"....e conseguente possibile rimando al dettato dello art. 3 della stessa normativa con conseguente possibile emergente sanzione ricompresa tra €. 15.492,00 ed €. 46.476,00 oltre spese tecniche e diritti amministrativi correlati ed aggiornamento catastale.

Pertanto la valorizzazione dell'immobile ed il relativo prezzo base d'asta sarà articolato ed esposto  **al netto** degli oneri , eventuali , presunti , nessuno escluso , sottostanti alle sopra richiamate condizioni , sia di tipo amministrativo che di adeguamento tecnologico , essendo le stesse state poste e da sostenersi a cura e spese dell'aggiudicatario .

#### *5.2 – Processi estimativi - Parametri Tecnici - Economici e Fonti Informative*

Tenuto conto dello scopo della stima, di tutte le condizioni interferenti sopra esposte , nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di vendita. **ragioni di un mezzo** , lo scrivente

ha proceduto, in primis alla determinazione del valore dell'intero, con utilizzo del metodo per comparazione diretta., pur in presenza, in zona, di un mercato di fatto inesistente, per la tipologia quale quella di cui trattasi, ricezione alberghiera, ma sulla scorta del fatto che in presenza delle possibili criticità urbanistiche e tecnologiche presenti nell'immobile questo di fatto è risultato riconducibile ad immobile di tipo residenziale, al grezzo.

Detto metodo risulta infatti, comunque, il più confacente, considerato che la zona ove risulta ubicato il cespite oggetto di stima è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare, interessato da transazioni sull'esistente, in prevalenza su tipologie abitative, tipologie facilmente adattabili al caso di specie, atteso che di fatto trattasi di un appartamento ...."adattato".....a ricezione alberghiera, senza infrastrutture interne d'accoglienza.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili, tra di loro, con altri ad essi comparabili.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle trattazioni individuate nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, sussistenti nel caso di specie, quali consistenza, esposizione, affaccio, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, ecc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi, propri del cespite.

Nei conteggi svolti, i parametri tecnici sono stati ricercati dallo scrivente, per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dell'immobile, considerato che per la zona presa in esame il parametro comunemente usato, nelle transazioni attuate, è proprio il precedente poiché di più facile determinazione e/o



reperibilità e/o le camere utili a funzione

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, per tipologie abitative di pezzatura inferiore, di maggior mercato, ovvero prezzo contenuto tra €/mq 1.250,00 ed €/mq. 1.450,00; a prescindere dalle criticità sopraevidenziate; condizioni queste che in presenza delle indicazioni di cui al capoverso che precedono, a cui si rimanda per ogni miglior considerazione, comportano oneri prevedibili, da sostenersi, in ragione di €. 149.506,50 di ...."adeguamento tecnologico".....; ed €. 58.476,00 ..... per occorrenda ...."regolarizzazione amministrativa".....

Ovviamente i processi estimativi esposti, in seguito, si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, dalle condizioni tutte rilevate per influenti, di cui alla narrativa che precede, nonché dallo scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'intero dell'immobile in parola, come della quota di un mezzo, è da assumersi a corpo e non a misura. con tutte le criticità sussistenti nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, nulla escluso, con oneri quali quelli sommariamente individuati per laeventuale riconduzione ad una funzione commerciale quale quella esistente, dedotti nel prezzo base d'asta dell'intero e posti a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva, qui introdotta, con il conforto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso, di seguito, sulla base dei parametri tecnici ed economici sopra esposti, si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni richieste, **per l'intero**, ovvero

Valore a condizioni normali e di regolarità :  $275,85 \times 1.450,00 = \dots\text{€} + 399.982,50$   
a dedurre per adeguamenti urbanistici ..... € - 58.476,00

a dedurre per adeguamenti tecnologico ..... € - 149.506,50

**Valore venale al NETTO degli oneri di eventuali regolarizzazioni...€. 192.000,00**

#### 5.4 – Processi estimativi quota di un mezzo

Allo stato , giuste indicazioni certificato notarile in allegati , forma oggetto della presente relazione di stima **non già l'intero ma la sola quota di un mezzo.**

Come ben noto il valore venale di ...."una quota".... di un immobile non è in diretta proporzione con la quota stessa , ma proprio per il fatto che non si possa disporre di una piena proprietà la quota sconta una perdita di valore , variabile , ma presente , a seconda dei casi.

Nel caso di specie essendo un immobile di possibile impiego .."a reddito".. la perdita potrebbe essere contenuta e/o azzerata ma tenuto conto di investimenti anche notevoli per gli adeguamenti eventualmente d'occorrenza la perdita viene individuata in ragione del 10 %.

Conseguentemente il valore della quota di un mezzo dell'immobile in parola si sostanzia in ragione di :

➤ *Valore dell'intero € 192.000,00 : 0,50 = 96.000,00 – 9.600,00 = € 86.400,00*

*PERTANTO ALLA QUOTA DI COMPROPRIETÀ DEL SIGNOR IGOR FERRARO, DEL CINQUANTA % SULL'IMMOBILE CAPITOLATO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO RISULTANTE DALLE ATTUALI INDAGINI E' ASSEGNABILE UN PREZZO BASE D'ASTA DI € 86.400,00*

genova li 16 aprile 2020

il consulente

geom. ermanno benelli

*Elenco allegati*

- 1) *Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali*
- 2) *Planimetrie stato attuale*
- 3) *Estratto Elenco Istruttorie in atti Comune di Genova per indirizzo*
- 4) *Documentazione edilizia in atti Comune di Genova 1997*
- 5) *Documentazione edilizia in atti Comune di Genova 2009*
- 6) *Attestazione Ufficio Condono Edilizio*
- 7) *Atto provenienza*
- 8) *Certificazione Notarile*
- 9) *Documentazione fotografica*