

Albo professionale n.° 2279

TRIBUNALE DI GENOVA
Ufficio Esecuzioni immobiliari R.E.139/2018

Giudice Esecutore: Dott. Roberto Bonino

Esecuzione Immobiliare promossa da:

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTO "DOMENICO
TRINCHERI"

Procedente

Avv. Massimo Ramò

massimo.ramo@ordineavvocatisv.it

contro

Debitore eseguita

Oggetto: Relazione tecnico-estimativa di:

Immobile sito in Genova - Via Paolo Anfossi 68 B/1

CAPITOLATO PRIMO: INTRODUZIONE

1.1 - INCARICO E PREMESSE



Albo professionale n.° 2279

Lo scrivente, Geometra Marco Baldoni, libero professionista con studio in Genova, Via G. Franchini 22/8 Sc.B, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n.° 2279 e nell' Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, con provvedimento dell'Ill.mo Signor Giudice Esecutore, nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, veniva incaricato, di dare compiuta risposta al seguente letterale quesito:

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

Provveda, quindi, alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, accedendovi ed eseguendo ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato 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, e 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 pena la decadenza.

Albo professionale n.° 2279

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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli con il suo carattere storico – artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese 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 e 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 e le 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



Albo professionale n.° 2279

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 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero l'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 8) Rediga, anche avvalendosi di un tecnico abilitato, l'attestazione prestazione energetica (APE).

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.

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 è 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 aderiscono tutti gli altri creditori.
- Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle 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 posta ordinaria, ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.



Albo professionale n.° 2279

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.

1.2 OPERAZIONI PERITALI

In primo luogo lo scrivente, assunto l'incarico, inviava raccomandata senza esito alla _____ Era poi contattato dal figlio della _____ che agevolava col suo intervento il sopralluogo negli immobili oggetto di accertamento, permettendo l'accesso il giorno 15 giugno 2018 alle ore 9,30.

Durante il sopralluogo, nell'immobile di **Via Paolo Anfossi 68 B/1**, alla presenza della Sig. _____ lo scrivente accertava che l'immobile era disabitato con pochi arredi e problematiche di infiltrazioni.

Lo scrivente durante il sopralluogo rilevò le dimensioni planimetriche, le caratteristiche di finitura ed effettuò la necessaria documentazione fotografica.

Preliminarmente all'accesso, attesa la mancanza, in atti, delle planimetrie catastali degli immobili oggetto d'esecuzione, provvedeva a reperire, presso l'Ufficio delle Entrate – Territorio di Genova, Sezione Catasto, la planimetria ivi custodita; nonché le certificazioni catastali aggiornate e storiche dell'immobile di cui trattasi, carteggio poi versato in allegati.

Provvedeva quindi a ricercare per via telematica, all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, la documentazione in atti dell'immobile, al fine di verificare di questo, la regolarità edilizia, accertando che vi era stato un depositato di una pratica edilizia di cui si farà menzione in seguito.

Non sono stati reperiti i decreti di agibilità e progetto edilizio. Da informazioni assunte in loco e dall'analisi del contesto, sembrerebbe che l'immobile avesse in tempi passati una destinazione diversa da quella attuale di residenza:



Albo professionale n.° 2279

Sembrerebbe, infatti, che nel XX secolo l'immobile ove è ubicato l'alloggio in esame fosse una fabbrica di zolfo e solo negli anni '30 trasformato in abitazioni. Quindi In data 15 giugno 2018 si eseguiva accesso presso gli immobili, dove venivano eseguite le ricognizioni utili alla stesura della presente relazione tecnico estimativa, ricognizione sostanziata in:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini;
- verifica dello stato di possesso e di occupazione;
- rilievo dello stato di fatto;
- riprese fotografiche, del caso, riprese atte a rappresentare, con immediatezza, gli stati di fatto accertati.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio, la restituzione grafica del rilievo eseguito in sito, quindi i..."raffronti del caso"...per gli accertamenti in punto regolarità urbanistica e catastale.

Ultimate tutte le incombenze di cui a sopra era poi attuata, in studio sono state eseguite le più adeguate ricerche di mercato, con raffronto a immobili in zona compravenduti in tempi recenti da agenzie del settore immobiliare.

Dati di quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia del Territorio, OMI, erano poi definiti i parametri economici da utilizzarsi, nel caso di specie, per i processi estimativi del caso.

A seguire era poi allestita la presente relazione, relazione che veniva depositata, nei termini concessi, presso la competente Cancelleria, avuto cura di recapitarne copia al legale del Procedente e di adempiere alle altre formalità di cui in premessa.

- 1.3 ATTI DI PROCEDURA

Con Atto di Pignoramento Immobiliare del 01/02/2018, in allegati, l'**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTO "DOMENICO**



Albo professionale n.° 2279

TRINCHERI", nella persona dell'Avvocato Massimo Ramò, chiedeva il pignoramento immobiliare per la quota di sua competenza, oltre successive occorrendo, dei seguenti beni immobili:

- Immobile sito in Genova, Via Paolo Anfossi civ. 68 B/1 - Censito al Catasto Urbano del Comune di Genova Sezione Pon foglio 4 , Part. 101, Sub. 2

L'immobile in oggetto, pervenne ai sigg. ri
con SCRITTURA PRIVATA del 19/06/1981 Voltura in atti dal 25/05/1989
Repertorio n.: 63876 Rogante: FERRANDO Sede: SESTRI LEVANTE
Registrazione: UR Sede: CHIAVARI n: 1741 del 06/07/1981 (n. 14027/1981)

Successivamente con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di
, del 01/04/1985 Voltura in atti dal 14/06/1994 Registrazione:
US Sede: GENOVA Volume: 4680 n: 30 del 18/05/1985 SUCCESSIONE
(n. 7021.1/1985) l'immobile passò in eredità al figlio
per la quota di ¼ ed alla moglie per la quota di ¾
complessivi.

Successivamente con (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1992 Voltura in atti dal
07/02/1997 Repertorio n.: 100745 Rogante: NOT. FERRANDO Sede: GENOVA
Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9503.1/1992) il sig vendette
la sua quota di ¼ alla mamma attuale proprietaria al 100%.

1.4) DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Relativamente ai Pubblici Registri dell'Agenzia del Territorio competente (Conservatoria), dalla data del 28 luglio 2018, sull'immobile in oggetto risulta quanto segue:



TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/1981 - Registro Particolare 12814
Registro Generale 16877.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1986 - Registro Particolare 9906 Registro
Generale 13081.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/03/1992 - Registro Particolare 7978 Registro
Generale 9944.

ISCRIZIONE CONTRO del 03/08/2015 - Registro Particolare 3000 Registro
Generale 20045 Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo Croce Bianca G.Montesi

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2018 - Registro Particolare 5692 Registro
Generale 7556 Atto esecutivo – Pignoramento immobiliare - AZIENDA
PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA ISTITUTO "DOMENICO TRINCHERI.

**Su immobile sito a Genova Pontedecimo in Via Paolo Anfossi 68 B /1 foglio
4 mappale 101 sub. 2 – piano T – vani 6 – categoria A/4**

TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/05/1986 - Registro Particolare 9906 Registro
Generale 13081.

TRASCRIZIONE CONTRO del 21/03/1992 - Registro Particolare 7978 Registro
Generale 9944.

Capitolo Secondo: Identificazione del cespite e criteri di stima

- 2.1 OGGETTO DELLA STIMA

Forma oggetto della presente stima, vista la nota di trascrizione di pignoramento
versata in atti, vedasi in allegati:



Albo professionale n.° 2279

- immobile sito in Comune di Genova - Pontedecimo in **Via Paolo Anfossi 68 B**
/1 foglio 4 mappale 101 sub. 2 – piano T – vani 6 – categoria A/4

composto da:

- ingresso, 3 camera, cucinino, bagno, un giardinetto esterno ed un ripostiglio con accesso separato e dall'esterno, compreso nella planimetria catastale. Nella nota allegata all'atto di compravendita, si legge relativamente al giardino: questo piccolissimo terreno, lungo e stretto, è clausurato e non ha alcun altro accesso, se non dall'interno dell'appartamento

2.2 CRITERI GENERALI E METODI DI STIMA

Tenuto conto dello scopo della stima, ovvero vendita delle ragioni dell' intero, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione delle ragioni oggetto di esecuzione, lo scrivente ha proceduto con il metodo per comparazione diretta, tenendo sempre in considerazione i valori **OMI**.

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, per caratteristiche, consistenza, comodi ed incomodi.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti trattazioni avvenute nella zona d'ubicazione, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, affaccio, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura, ecc.; od estrinseca, quali pregi della ubicazione, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, presenza di rumorosità da esterni, ecc., nonché in base ai comodi



ed agli incomodi propri del cespite, quali dimensione dei vani, forma, regolarità edilizia e catastale ecc.

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.

Per il parametro di natura economica, questo è stato individuato nel prezzo a metro quadro corrente in zona, prezzo dedotto dalle più recenti trattazioni avvenute nel circondario; prezzo definito con il confronto di dati statistici dedotti dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche, quali FIAIP, Osservatorio Immobiliare, ecc., di cui si riporta un estratto.

Capitolo Terzo: processi estimativi

I processi estimativi esposti in seguito si sono sviluppati sulla base di elementi derivati dalle risultanze dei sopralluoghi in sito, delle condizioni tutte rilevate per influenti, nonché dello scopo specifico della stima, per cui il prezzo base d'asta dell'immobile in parola è da assumersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui effettivamente si trova, giuste indicazioni contenute nella parte descrittiva qui introdotta, con il confronto di viste fotografiche, rilievi grafici e ogni altro elemento che concorre nella assegnazione del valore venale.

Ciò premesso di seguito si espongono i processi estimativi e le valorizzazioni di:

3.1.A - UBICAZIONE, TOPONOMASTICA E INDICAZIONI GENERALI

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Genova, Municipio di V Valpolcevera – nella delegazione di Pontedecimo posto nell'entroterra di Genova. Il quartiere per tipologia costruttiva risale al secolo XX con alcuni fabbricati di realizzazione più recente anni '60; appare edificato molto



Albo professionale n.° 2279

intensamente con edifici pluripiano; negozi e servizi molto presenti in tutto il quartiere molto popoloso.

3.1.B - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DEL CORPO DI FABBRICA

L'edificio cui fa parte l'immobile oggetto di stima è posto al piano terreno di un edificio di 3 piani (T+ 2). L'edificio è distinto col civ. 68 B, mentre l'alloggio della presente perizia ha l'interno 1.

Il corpo di fabbrica, presenta caratteristiche e tipologia costruttiva dei primi anni del XX secolo di edilizia industriale, riadattato ai fini abitativi con struttura portante in pietra, tamponatura in mattoni e solai in legno .

La facciata è in mediocre/scadente stato di manutenzione. Non vi è atrio poiché gli accessi avvengono con scala esterna. La tipologia del contesto immobiliare è popolare.

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione fotografica.



Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

11

CIV. 68B

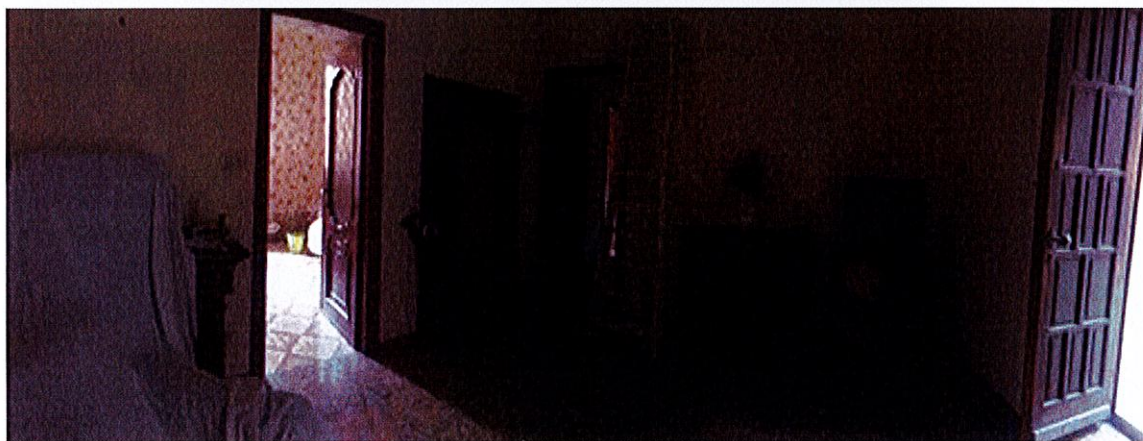


Scaletta per raggiungere il P.T.

Dalla scaletta si
giunge al P.T.
ove è ubicato
l'ingresso
all'alloggio



Albo professionale n.° 2279



Albo professionale n.° 2279

3.1.C - ELEMENTI COSTRUTTIVI E CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

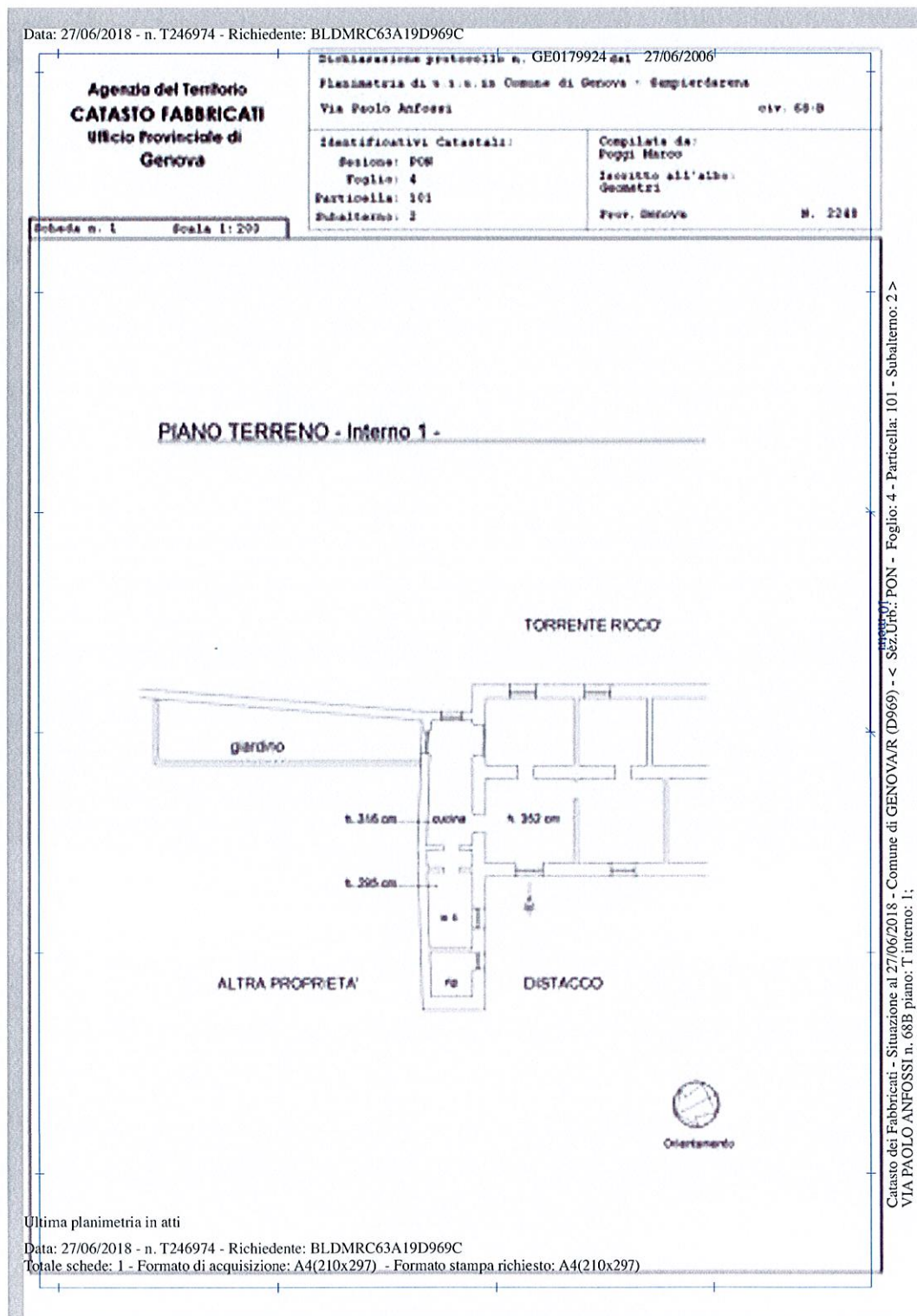
L'alloggio si presenta in pessime condizioni di manutenzione e necessita di interventi di recupero, con lavori estesi a tutto l'alloggio a causa di pregresse infiltrazioni di acqua nei vari vani, come si evidenzierà nella documentazione fotografica.

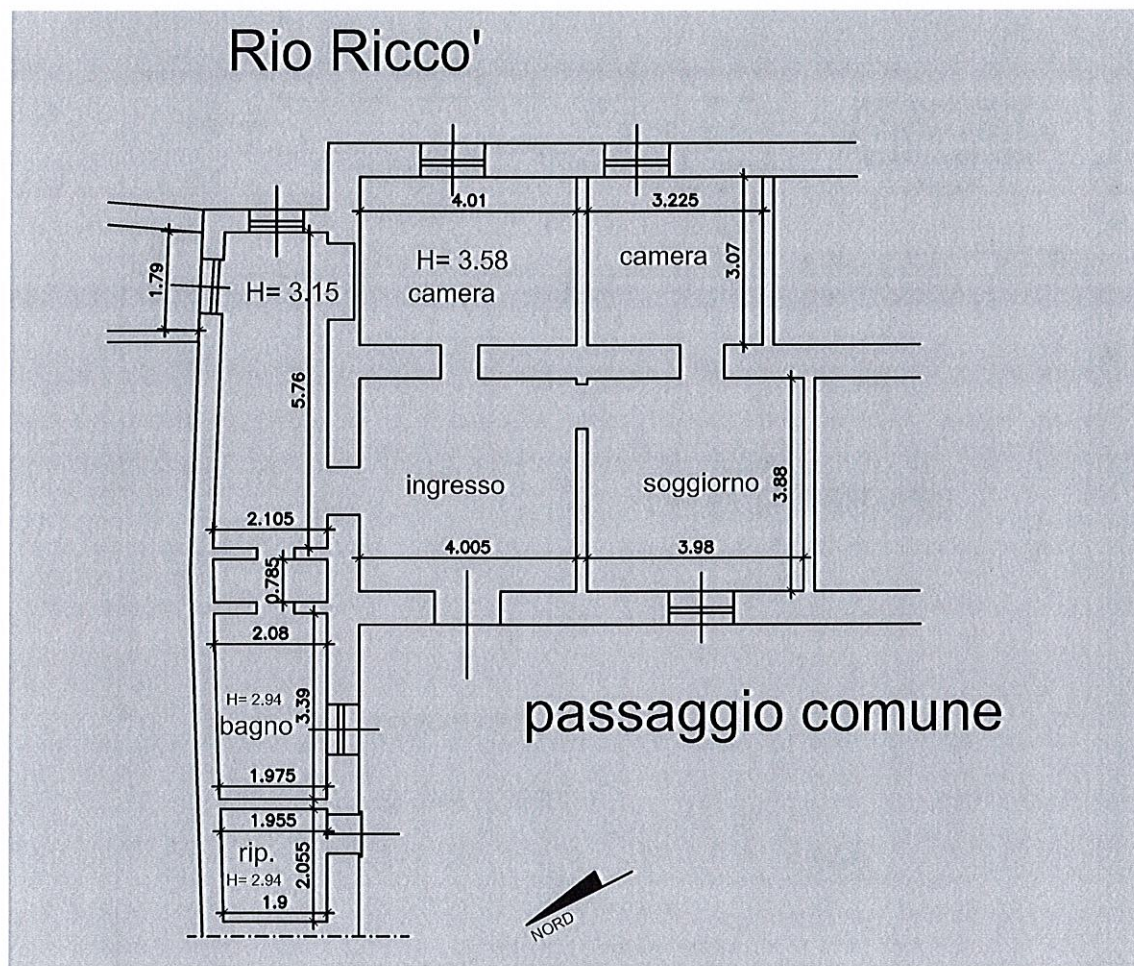
l'immobile presenta le seguenti finiture:

- infissi : finestre in legno senza vetro camera e persiane esterne in plastica.
- pavimenti : piastrelle in monocottura di media qualità
- distribuzione locali : normale;
- accessori bagni : elementi di finitura di livello economico;
- finiture pareti e soffitti : tappezzerie e tinta;
- rivestimenti : nel bagno con piastrelle di monocottura
- impianti : l'impianto elettrico risulta non sfilabile
- l'impianto di riscaldamento risulta autonomo assente
- generali: l'immobile è in pessimo stato di conservazione

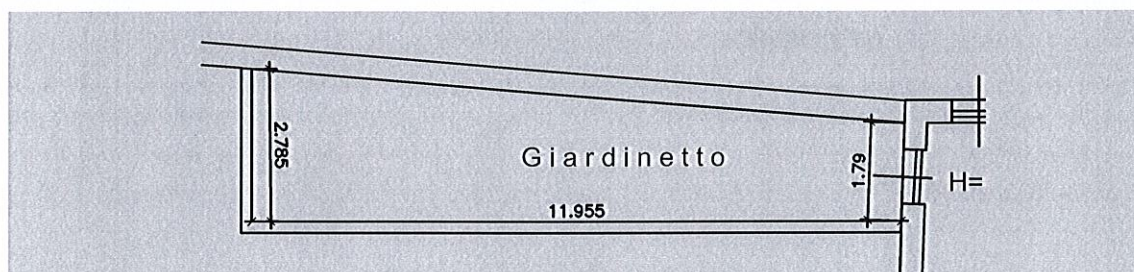
L'alloggio ha una superficie in pianta netta pari a mq. 83,92 e lorda pari a mq. 101,59 oltre il giardinetto mq. 27,50 ed il ripostiglio netta pari a mq. 4,01 e lorda pari a mq. 7,10 accesso dall'esterno.

Si allega elaborato grafico e planimetria catastale





Planimetria appartamento



Planimetria giardino

Albo professionale n.° 2279



camera matrimoniale

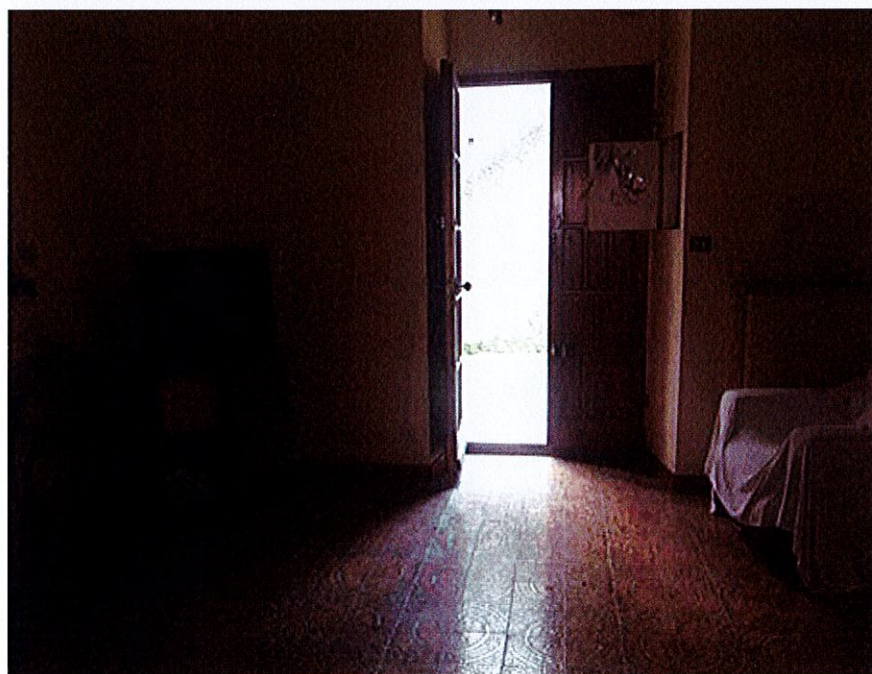


soggiorno

Albo professionale n.° 2279



camera singola



ingresso





cucina



bagno





giardinetto

STATO D'USO



Cameretta a est ingresso



Albo professionale n.° 2279



Cameretta a est ingresso



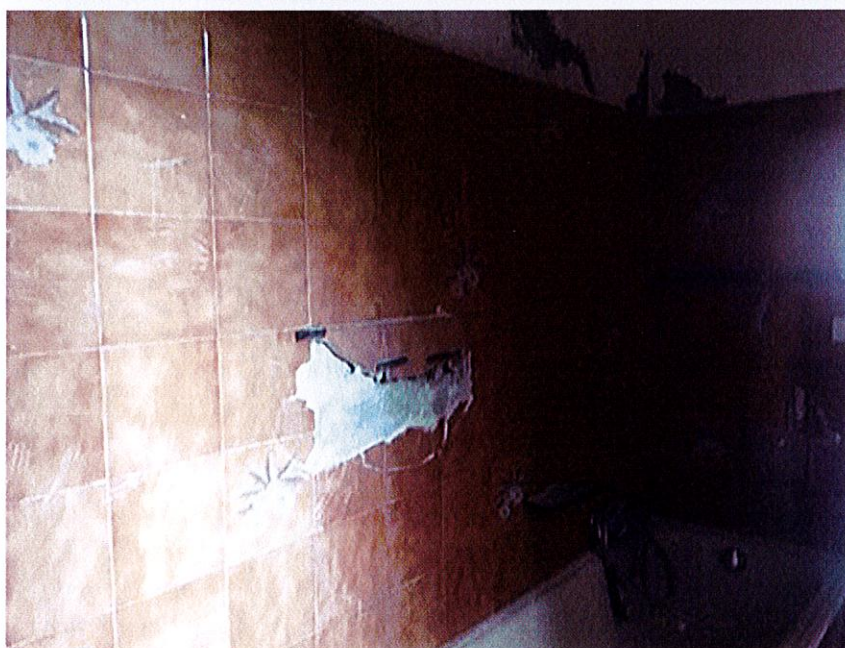
bagno

Viale Goffredo Franchini 22/8 sc.B -16167 Genova - tel/fax 0105531355

Albo professionale n.° 2279



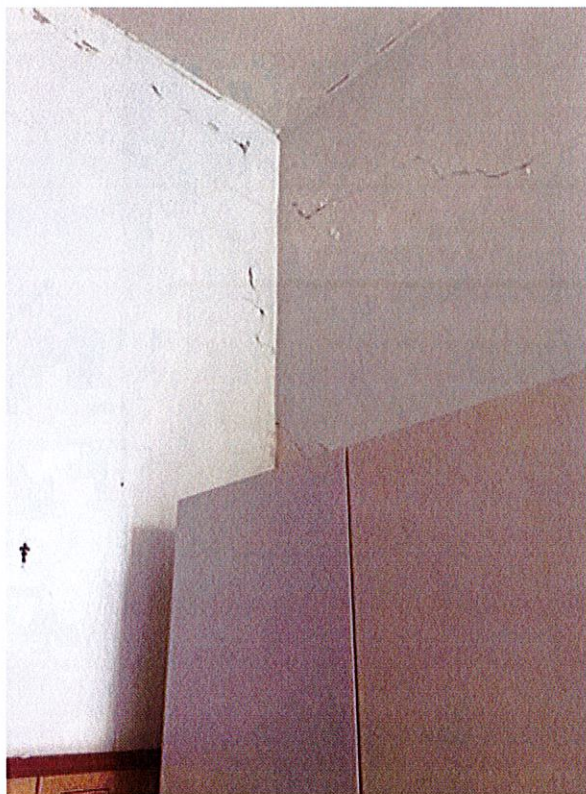
bagno



bagno



Albo professionale n.° 2279



Cucina





giardinetto

3.1.D - CONFINI

Dalle risultanze emerse in loco, l'immobile espone le seguenti coerenze:

- a nord : con muri perimetrali verso terrapieno
a est : con muri perimetrali verso torrente Riccò
a sud : con muri perimetrali verso altro alloggio - int. 2
a ovest : con muri perimetrali verso passaggio comune

3.1.E - CONSISTENZA

L'alloggio oggetto di stima, a fronte dei rilievi eseguiti in sito, sviluppa una superficie lorda, ovvero compresa dei muri esterni, di mq. 101,59 oltre a ripostiglio esterno mq.7,10 ed il giardinetto.

Albo professionale n.° 2279

La superficie commerciale è una superficie che non è riscontrabile nella realtà, poiché non si può misurare direttamente con un metro, ma è il risultato di più operazioni che si susseguono con una logica ben precisa. Per l'esattezza è una superficie fittizia che deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile.

La superficie principale è quella dei locali di maggiore importanza, componenti l'immobile.

Le superficie secondarie concernono; poggiori, cantine soffitte terrazze ed in questo caso anche il cortile.

Rapporto mercantile dei locali accessori; Il raccordo delle superfici secondarie avviene con dei coefficienti che prendono il nome di rapporto mercantile che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario della la superficie secondaria e quello della superficie principale ed è normalmente inferiore ad 1.00.

Superficie principale lorda mq. 101,59 (a)

Superficie secondaria accessoria (giardinetto) mq. 27,50 (b)

Superficie secondaria accessoria (ripostiglio) mq. 7,10 (C)

Superficie Complessiva mq. 136,19

Superficie secondaria * rapporto mercantile = 0,15 da cui mq. 27,50 * 0,15 = 4,13

Superficie secondaria * rapporto mercantile = 0,40 da cui mq. 7,10 * 0,40 = 2,84

Superficie Commerciale mq. 108,56 a+b+c

3.1.F - DATI CATASTALI

L'immobile in parola è così identificato:



Albo professionale n.° 2279

- immobile censito al Catasto Urbano di Genova Sez. Pon - foglio 4, Particella 101, Sub. 2, Categoria A/4 - Cl. 5 Consistenza 6,0 vani, superficie catastale mq. 115,00 (escluse aree scoperte mq.111,00) rendita € 449,32.



Visura storica per immobile

Data: 27/06/2018 - Ora: 16:43:00 Segue

Visura n.: T254382 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

| Dati della richiesta | | Comune di GENOVA (Codice: D969R) Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA) | | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------------|---|
| Catasto Fabbricati | | Sez. Urb.: PON Foglio: 4 Particella: 101 Sub.: 2 | | | | | | | | | | |
| INTESTATO | | | | | | | | | | | | |
| 1 PROSTM23H58G841X* (1) Proprietà per 1000/1000 | | | | | | | | | | | | |
| Unità immobiliare dal 02/09/2016 | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cent. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | PON | 4 | 101 | 2 | 4 | | A/4 | 5 | 6 vani | Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte*: 111 m² | Euro 449,32 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/09/2016 protocollo n. GE0009551 in atti del 03/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 100449.1/2016) |
| Indirizzo: VIA PAOLO ANFOSSI n. 68B piano: T interno: I; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |
| Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015 | | | | | | | | | | | | |
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cent. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | PON | 4 | 101 | 2 | 4 | | A/4 | 5 | 6 vani | Totale: 115 m² Totale escluse aree scoperte*: 111 m² | Euro 449,32 | Variazione del 09/11/2015 - Inscrittimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo: VIA PAOLO ANFOSSI n. 68 n. B piano: T interno: I; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

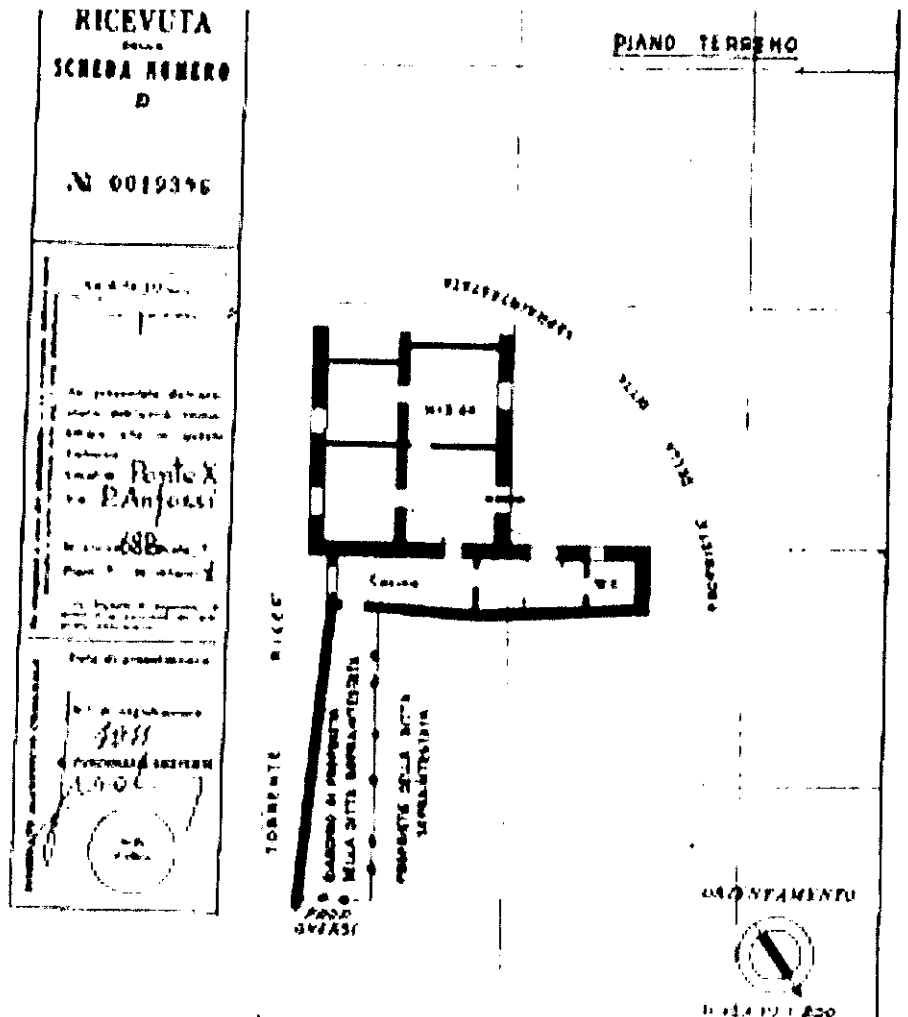
3.1.G Regolarità urbanistica

Presso il competente Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, relativamente all'immobile in parola, non sono stati reperiti gli estremi del progetto originario. Da informazioni assunte in loco e presso colleghi della zona, sembrerebbe che l'edificio era una fabbrica di zolfo, convertita in abitazioni negli anni '30. Su tale ipotesi si può affermare che la conformità edilizia urbanistica dell'alloggio in argomento, derivi per preesistenza alla data del 1942 e della Legge 1150 prima legge urbanistica. Si è tuttavia rilevato che nell'atto di vendita del 1981 in cui i r acquistavano l'alloggio, il



Albo professionale n.° 2279

ripostiglio, oggi avente accesso dall'esterno, non era citato. Anche in questo caso da informazioni assunte in loco, sembrerebbe che il ripostiglio derivi dal frazionamento del bagno con realizzazione di tramezzatura e apertura di una porta esterna per consentire l'accesso al nuovo vano. A tal fine lo scrivente ha reperito la precedente planimetria catastale, che avvala l'ipotesi di cui sopra. Si allega la vecchia planimetria ove si vede chiaramente che il bagno aveva una maggiore superficie.



Non è stato altresì reperito il decreto di agibilità.

L'accesso al Comune Genova, **Ufficio Condono edilizio**, non ha sortito esito in merito ad eventuali pratiche depositate presso l'Ufficio in base alla eseguenti leggi;

- Legge n. 47/85
- Legge n. 724/94
- Legge n. 326/03

3.1.H Situazione Catastale

Dello stesso immobile è stata recuperata la planimetria catastale depositata in data 27/06/2006 a firma del Geom. Marco Poggi. Tale elaborato è conforme all'attuale stato dei luoghi.

3.1.I Vincoli sull'edificio

L'edificio **non ricade in zona soggetta a vincoli** ai sensi del D.lgs. 42/2004 parte I o II

3.1.L Provenienza e proprietà

Dall'esame dei RR.II. risulta quanto segue:

L'immobile in oggetto, pervenne ai sigg. ri
con SCRITTURA PRIVATA del 19/06/1981 Voltura in atti dal 25/05/1989
Repertorio n.: 63876 Rogante: FERRANDO Sede: SESTRI LEVANTE
Registrazione: UR Sede: CHIAVARI n: 1741 del 06/07/1981 (n. 14027/1981)

Successivamente con DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di
) del 01/04/1985 Voltura in atti dal 14/06/1994 Registrazione:
US Sede: GENOVA Volume: 4680 n: 30 del 18/05/1985 SUCCESSIONE
(n. 7021.1/1985) l'immobile passò in eredità al figlio
per la quota di ¼ ed alla per la quota di ¾
complessivi.



Albo professionale n.° 2279

Successivamente con (ATTO PUBBLICO) del 04/03/1992 Voltura in atti dal 07/02/1997 Repertorio n.: 100745 Rogante: NOT. FERRANDO Sede: GENOVA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9503.1/1992) il ... vendette la sua quota di ¼ alla ... attuale proprietaria al 100%.

3.1.L bis PESI E LIMITAZIONI – DOMANDE GIUDIZIALI

Tratto dal quesito: - **Dovranno essere indicati:**

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni; **da quanto acquisito telefonicamente dall'Amministratore e dall'Avv. Scotto, anche il Condominio ha intrapreso un'azione legale per il recupero delle somme non versate per gli anni 2013 – 2014, ma non per gli anni successivi.**
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura. NESSUNA
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge. NESSUNA
- 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; NESSUNA

7. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. VEDI PUNTO 1.4 pag. 7

3.1.N Stato occupazionale





Albo professionale n.° 2279

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare in esame era arredata ma disabitata in possesso all'esecutata.

3.1.O Spese Condominiali

All'atto della redazione della perizia, consultato il Sig. Grasso Luciano, amm.re pro- tempore del Condominio di Via P. Anfossi 68 B, lo stesso rispondeva:

in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio di Via Paolo Anfossi 68B, Genova Pontedecimo, dichiaro che la

_____ proprietaria dell'int. 1 suindicato Condominio, alla data del 31 Dicembre 2017 è debitrice di €. 1915,96

come da rendiconto spese esercizio 2017, inoltre per l'esercizio 2018 è a debito di due rate per spese ordinarie : 1° rata

€. 266,00 scaduta il 31/03/2018 e 2° rata €. 266,00 scaduta il 30/07/2018. La sig.ra Poirè Settimia ha versato tramite

INPS alla data del 01/07/2018 €. 500,22.

Dichiaro inoltre che alla data del 02/08/2018 non sono stati deliberati lavori straordinari.

3.1.P Parametri di valore e fonti informative

Per quanto riguarda i parametri di valore, da assumersi nella richiesta stima, lo scrivente, ha individuato, per il caso in esame, valori ricompresi tra €/mq 838,00 ed €/mq 1.240,00, per immobili di **tipo economico (A/3)**; quindi facendo un rapporto economico con abitazioni di tipo popolare **(A/4)**, come nel nostro caso, i valori si possono ridurre del 25%, facendo abbassare l'intervallo tra €/mq **628,50 ed €/mq 930,00 DA SITI INTERNET**; facendo un ricerca di mercato attraverso operatori immobiliari del settore, alle proiezioni dei vari osservatori





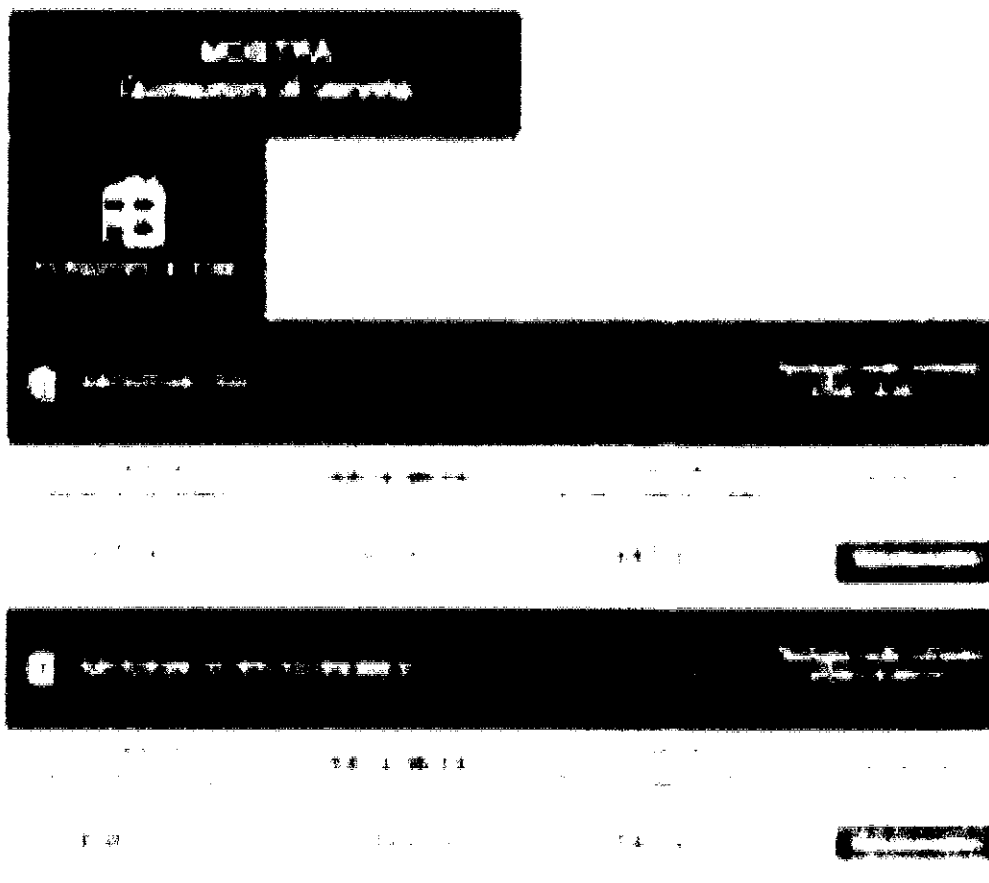
Albo professionale n.° 2279

immobiliari ed alle caratteristiche tipologiche dell'immobile pare corretto applicare agli immobili oggetto di stima un valore compreso tra €. **700,00 e €.** **1.000,00; per l'alloggio in esame si ritiene congrua l'applicazione di un valore di €.** **600,00/mq.**

Si precisa peraltro, come indicato e richiesto dal Giudice, che i valori immobiliari in questo momento storico del nostro paese, non sempre coincidono con il valore di vendita per le note condizioni del mercato immobiliare in forte calo per il periodo di crisi economica.

Nell'ambito di detta forbice, considerate le attuali condizioni del mercato immobiliare, in generale in forte discesa, e per la zona in particolare considerate le caratteristiche dell'immobile, il valore unitario è individuato, anche tenuto conto dell'O.M.I. e dei valori in esso contenuti per immobili simili.





3.1.Q Dati OMI

Gli immobili oggetto di stima sono così identificato: - microzona 32 – codice di area D25 – abitazione di tipo economico – prezzi riferiti al primo semestre 2017 – valori degli edifici economici compresi tra **€. 950,00 e €. 1.400,00 ed anche questi andrebbero ridotti del 25%.** Vedi allegato. Pare allo scrivente che i valori OMI siano comunque troppo alti per poterli attribuire all'alloggio oggetto di stima. **Si conferma quindi il valore di €. 600,00/mq.**



Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

1. **Indirizzo Interrogazione:** Anno 2013 - Semestre 2
2. **Indirizzo Interrogazione:**
3. **Comune:** Genova
4. **Indirizzo Interrogazione:** Anno 2013 - Semestre 2
5. **Indirizzo Interrogazione:**
6. **Indirizzo Interrogazione:**
7. **Indirizzo Interrogazione:**
8. **Indirizzo Interrogazione:**
9. **Indirizzo Interrogazione:**
10. **Indirizzo Interrogazione:**

| Tipologia | Indirizzo Interrogazione | Valore a Metro Quadrato (mq) | | Superficie (mq) | Valore Complessivo (€) | | Indirizzo Interrogazione |
|----------------------------|----------------------------|------------------------------|-------|-----------------|------------------------|-------|--------------------------|
| | | Min. | Max. | | Min. | Max. | |
| Edificio a uso abitativo | Edificio a uso abitativo | 1.100 | 1.200 | 1 | 1.100 | 1.200 | 1 |
| Edificio a uso commerciale | Edificio a uso commerciale | 1.100 | 1.200 | 1 | 1.100 | 1.200 | 1 |
| Edificio a uso industriale | Edificio a uso industriale | 1.100 | 1.200 | 1 | 1.100 | 1.200 | 1 |
| Edificio a uso pubblico | Edificio a uso pubblico | 1.100 | 1.200 | 1 | 1.100 | 1.200 | 1 |
| Edificio a uso privato | Edificio a uso privato | 1.100 | 1.200 | 1 | 1.100 | 1.200 | 1 |

3.1.R Valore di mercato

Come richiesto dal G.E. " Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Al fine di regolarizzare le opere difformi che constano di opere interne e trasformazione di finestra in porta finestra, lo scrivente determina le seguenti spese:

Pratica di regolarizzazione opere interne ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 3, c. 1, lett. c), art. 6-bis.

Oneri comunali circa € 1.000,00

Spese professionali € 1.500,00



Albo professionale n.° 2279

- LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Lo scrivente ha individuato, riguardo allo stato d'uso attuale considerato scadente, ha individuato le seguenti opere per la rimessa in pristino dell'immobile alle condizioni di "normalità"

- adeguamento impianto elettrico (verifica impianto ed eventuale implementazione e messa a norma dell'impianto)

€. 3.000,00

- rifacimento bagno e cucina a corpo

€. 5.000,00

- Dotazione di calderina e impianto per produzione acs e riscaldamento

€. 4.000,00

- Risanamento intonaci ammalorati – rasatura e coloritura a corpo

€. 6.000,00

Per complessivi €. 18.000,00

- LO STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di stima è in possesso dell' esecutata.

- VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

Valore di mercato

A fronte delle risultanze come sopra determinate e delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposte nelle pagine precedenti, tenuto conto dello scopo della stima, considerate le caratteristiche della U.I.U. in esame, dello stato d'uso e di manutenzione, al cespite in parola è assegnato un valore venale di
€. 600,00



ALLOGGIO DI VIA PAOLO ANFOSSI 68 B/1

Valore a metro quadrato attribuito € 600,00

Valore immobile mq. 108,56 * € 600,00 = € 65.136,00 riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari a 5% del valore stimato da cui in detrazione € 3.256,80

a) Valore di stima all'attualità € 61.879,20 arrotondato a

€ 62.000,00 (eurosessantaduemila/00)

Spese per regolarizzazione e risanamento allo stato "normale"

€ 18.000,00

Spese tecniche professionali e amministrative

€ 2.500,00

valore di stima € 41.500,00

(euroquarantunmilacinquecento/00)



Albo professionale n.° 2279

Documenti allegati:

- 1)01 - Estratto di mappa
- 2)02 - Planimetria catastale precedente
- 3)03 - Planimetria catastale
- 4)04 - Elaborato grafico scala 1:100
- 5)05 - Visura aggiornata
- 6)06 Ricevuta pagamento APE
- 7)07 Ricevuta inoltro APE
- 8)08 APE

Genova, 2 agosto 2018

Il perito
Geom. Marco Baldoni
Firmato digitalmente

