
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Banco di Brescia SpA
(Avv. Corradi)
contro

N. Gen. Rep. **000510/2015**

Giudice Dott. Daniele Bianchi

RELAZIONE PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cristiana Mortola
Iscritta all'Albo della Provincia di Genova al n.1096
Iscritta all'Albo dell'ex-Tribunale di CHIAVARI al n.179
C.F. MRT CST 54D49H183X – p.IVA 00098090996

con studio in Rapallo, via della Libertà 33/1
telefono: 0185272787
cellulare: 3355299390
fax: 0185272787
email: cristiana.mortola@tiscali.it



**Beni in Genova, Via Montaldo 27/7
Lotto UNICO**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà di appartamento sito in Genova, via Montaldo 27/7, intestato a xxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a Genova il 15/04/1957.

Al Catasto del Comune di Genova l'immobile risulta correttamente intestato come sopra ed è identificato nel modo seguente:

Catasto dei Fabbricati, sezione urbana GEC, foglio 36, mappale 150, subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A3, classe 3, vani 8,5, rendita €1.207,22. Indirizzo: Via Leonardo Montaldo 27/7 piano: 2. A tale particella è graffata la particella 151, costituita dal giardino.

Coerenze: l'appartamento confina a Est, a Sud e ad Ovest con distacchi tramite muri perimetrali, a Nord confina con vano scale condominiale e con appartamento interno 8 dello stesso condominio, sopra con appartamento interno 9, sotto con appartamento interno 5. Il giardino confina a Ovest e a Sud con muro di contenimento di via Burlando, a Nord con giardino dell'appartamento interno 8, a Est con altri giardini a livelli inferiori.

2. STATO DI POSSESSO:

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato, Sg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e dalla sua famiglia, che lo utilizzano come casa di residenza principale, come da dichiarazione sottoscritta ed allegata alla presente.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

3.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

3.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria a favore di **Banco di Brescia San Paolo CAB SpA, Brescia, contro l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, per l'intero della piena proprietà iscritta a Genova in data 14/02/2001, ai n.ri 4392/889. Capitale: €433.823,79, iscrizione per €840.000,00.

Ipoteca volontaria a favore di **Banco di Brescia San Paolo CAB SpA, Brescia, contro l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, per l'intero della piena proprietà iscritta a Genova in data 04/10/2005, ai n.ri 52475/12044. Capitale: €200.000,00.

Ipoteca legale a favore di **Equitalia Polis SpA, con sede in Napoli (domicilio ipotecario eletto presso la sede di Genova, via XII ottobre 1), contro l'esecutato**



xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per l'intero della piena proprietà iscritta a Genova in data 10/03/2009, ai n.ri 7967/1258, per €.50.369,44.

Ipoteca legale a favore di **Equitalia Nord SpA, con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto presso la sede di Genova, via delle Casaccie 1, contro l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, per l'intero della piena proprietà iscritta a Genova in data 27/03/2015, ai n.ri 6966/1011, per €.528.703,34.

3.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Genova il 12/11/2012 ai n.ri 32129/24654 a favore di **Condominio di via Burlando 5B, con sede in Genova, contro l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà indivisa dell'immobile oggetto di perizia. Il pignoramento era fino alla concorrenza di €.6.130,30 oltre oneri ed accessori. (Si specifica che si tratta del condominio in cui si trova l'immobile pignorato; l'indirizzo di via Burlando 5B è riferito ad un altro accesso raggiungibile da tale via).

Pignoramento derivante da Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di **Banco di Brescia SpA, Brescia, c.f. 03480180177, contro l'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà indivisa dell'immobile oggetto di perizia., a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Genova, in data 15/06/2015 al n. 5746 di Repertorio, trascritto a Genova in data 29/06/2015 ai nn. 15965 di Reg. Generale e 12230 di Reg. Particolare. Il credito per cui si procede ammonta ad €.186.486,20, oltre spese, accessori ed ulteriori interessi. Tale pignoramento ha dato origine alla presente procedura esecutiva.

La scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria in data 23/12/2015 e non sono risultate altre formalità iscritte o trascritte successivamente al pignoramento.

3.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

3.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* Da una ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risulta alcun progetto di costruzione dell'edificio, né alcuna pratica riguardante specificamente l'appartamento pignorato. Trattandosi di edificio storico, edificato in data sicuramente antecedente al 1942 (la piantina catastale dell'appartamento porta la data del 30/12/1939), l'immobile si può considerare urbanisticamente regolare in quanto realizzato anteriormente all'entrata in vigore delle prime norme in materia.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento si deve pertanto fare riferimento alla citata planimetria catastale, rispetto alla quale sono state rilevate difformità nella disposizione degli spazi interni, nella posizione delle finestre e nella presenza del balconcino a servizio della camera matrimoniale. L'esecutato ha dichiarato di aver apportato le modifiche interne nei primi anni 2000, non appena acquistato l'appartamento, mentre per quanto riguarda finestre e balconcino si tratta certamente di imprecisioni nella redazione della planimetria catastale in quanto il loro stato attuale è



databile all'epoca di costruzione dell'edificio, essendo tali bucatore allineate a quelle degli altri piani.

Le difformità interne consistono nell'ampliamento del bagno preesistente, nella creazione di un secondo bagno ricavato nella superficie della camera matrimoniale e nell'unificazione di due vani sul lato Ovest per ottenere un ampio tinello con angolo cottura.

Per quanto riguarda il giardino di pertinenza, si osserva che la planimetria catastale lo rappresenta in modo piuttosto approssimativo e pertanto ai fini della verifica della regolarità urbanistica si fa riferimento alla mappa del Catasto Terreni. Il sopralluogo ha permesso di rilevare un piccolo ampliamento di superficie del giardino stesso, di circa mq 9, non considerato né nella planimetria dell'unità immobiliare urbana, né nella mappa del Catasto Terreni; tale ampliamento corrisponde alla copertura di un volume accessorio costruito al livello inferiore e condonato dal proprietario del sottostante appartamento interno 5, in forza della normativa del primo condono edilizio (1985). Sebbene da sempre goduta dai proprietari dell'immobile pignorato, questa porzione di giardino non può essere considerata facente parte dell'immobile stesso e pertanto, come successivamente trattato, non sarà considerata nella determinazione del valore.

Oltre a ciò, nel giardino sono presenti due volumi di servizio, entrambi addossati al muro di contenimento a monte, uno posto all'angolo Nord-Ovest, in legno e vetro, coperto con manto in tegole di laterizio, utilizzato come deposito e l'altro posto all'angolo Sud-Ovest, costituito da un'ampia tettoia senza tamponature ermetiche laterali, utilizzato come spazio di soggiorno all'aperto ed attrezzato con una cucina in muratura, con lavello, forno elettrico ad incasso e forno a legna. Questi due volumi sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio: in base alla vigenti norme urbanistiche essi sono irregolari e non sanabili, per cui se ne dovrà prevedere la demolizione.

Si deve prevedere la regolarizzazione di tutte le difformità riscontrate, sia di quelle interne che di quelle esterne, secondo la procedura prevista dall'art.48 della L.R.16/08, con il pagamento al Comune dell'importo di €516,00 e una spesa di circa €2.000,00 (IVA e contributo integrativo compresi) per la redazione della pratica e per bolli e diritti di segreteria.

Non è presente certificato di abilità, ma l'edificio è stato certamente edificato in data antecedente alla Legge regolante la materia; sarà però necessario il suo conseguimento una volta sanate le opere sopra descritte. Per la pratica relativa è stimabile un costo di €1.200,00 (compreso IVA e contributo integrativo).

3.3.2. Conformità catastale: L'immobile è difforme in relazione alle sopra descritte modifiche interne ed alle imprecisioni grafiche. Sarà quindi necessario effettuare l'aggiornamento catastale tramite la presentazione di pratica DOCFA avente un costo stimabile in €2.000,00 (IVA e contributo integrativo compresi).

4. SITUAZIONE CONDOMINIALE:

Spese ordinarie annue medie di gestione attuali: €1.000,00.



Come risulta da dichiarazione dell'amministratore, relativamente alle spese condominiali dell'appartamento pignorato, all'oggi il condominio non ha alcun credito da vantare nei confronti dell'esecutato.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali e precedenti proprietari

Anteriormente al ventennio l'immobile era di proprietà di Rocchi Mariano, nato a Cellere il 30/01/1947 e Archidiacono Nicoletta, nata a Roma il 22/12/1950.

Con atto di compravendita in data 28/08/1990, rep.48963, rogato dal Notaio Filomena Monaco, registrato a Genova il 13/09/1990 ai n.ri 22667/15030, l'immobile venne acquistato da Sansebastiano Alba Romana, nata a Genova il 23/12/1938, per la quota di 1/2 della piena proprietà indivisa e per la restante quota della piena proprietà indivisa da Bortoluzzi Giuseppe, nato a Trieste il 01/11/1927, coniugato in regime di comunione dei beni con la signora Montelli Gigliana, nata a Muggia il 07/02/1933 (in quest'ultimo atto la Sig.ra Montelli non venne indicata, come non venne indicata nella relativa trascrizione).

Con atto di compravendita in data 13/02/2001, nro 14106 di repertorio del Notaio Giovanni Moro, trascritto a Genova il 14/02/2001 ai n.ri 4391/2926, i sig.ri Bortoluzzi e Montelli per la quota 1/4 della piena proprietà indivisa ciascuno e la Sig.ra Sansebastiano per la restante quota di 1/2 della piena proprietà indivisa, venderono l'immobile all'attuale proprietario esecutato, Sig xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

6. PRATICHE EDILIZIE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

6.1 Pratiche edilizie.

L'accesso agli atti ha dato esito negativo, sia riguardo a pratiche edilizie, sia riguardo l'esistenza di eventuali condoni o sanatorie.

6.2 Certificazione energetica.

Sarà cura della scrivente depositare l'attestato di certificazione energetica entro la data della prossima udienza.

6.3 Descrizione dell'immobile

6.3.1. Caratteristiche della zona

L'appartamento si trova nella vallata del torrente Bisagno, nel Municipio IV "Media Val Bisagno", entro i confini della vecchia circoscrizione di Staglieno, oggi conglobata nel suddetto municipio. L'area è prossima al centro cittadino, distando circa due km da Piazza De Ferrari ed è uno dei quartieri più densamente popolati della città: la vallata del torrente Bisagno e in particolare i quartieri di Staglieno (in sponda destra) e di Marassi (in sponda sinistra) sono stati tra i primi ad essere oggetto della richiesta di nuove case nel periodo del boom edilizio degli anni '50 e '60, quando il centro storico era degradato e non era considerato un luogo gradevole ove vivere. Tali quartieri avevano già una propria identità fin dai primi del Novecento, essendo la vallata percorsa delle strade di accesso alla città dall'entroterra, prima della costruzione delle autostrade; lo stesso edificio in cui si trova l'immobile periziando è stato costruito in tale periodo e il versante collinare su cui si adagia il quartiere di Staglieno è



caratterizzato proprio dalla commistione di edifici a blocco multipiano dei primi del Novecento e di condomini del secondo dopoguerra.

La zona è ben servita da linee di autobus che in pochi minuti raggiungono il centro secondo la direttrice di fondovalle, giungendo alla Stazione Ferroviaria di Porta Brignole e al quartiere della Foce, oppure salendo verso la Circonvallazione e scendendo verso piazza De Ferrari attraverso piazza Manin e via Assarotti.

Lungo la via Montaldo e la sottostante via Bobbio vi sono negozi di ogni genere, supermercati, scuole e ogni tipo di servizio. Poco lontano è lo Stadio Luigi Ferraris e le adiacenti carceri di Marassi.

La caratteristica maggiormente negativa dell'area è la carenza di parcheggi: le strade sono strette e non vi è spazio fisico per ricavare aree di sosta; a ciò si aggiunga che lungo la via Montaldo e lungo i viali sulle sponde del Bisagno il parcheggio è a pagamento con tariffa oraria. Fortemente carenti sono anche i parcheggi privati (box o posti auto all'aperto).

6.3.2. Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato, come detto, in un edificio condominiale dei primi del Novecento; questo è posto internamente allo spazio compreso tra le vie Montaldo e Burlando, ed infatti è individuato con due diversi indirizzi: via Montaldo 27 e via Burlando 5B; dalla prima via è raggiungibile tramite una scalinata di circa 200 scalini che arriva al piano terra dell'edificio, mentre dalla seconda con una passerella che giunge al vano scala condominiale tra il quarto e il quinto piano (su sei totali); quest'ultimo accesso è quello più comodo in quanto direttamente collegato alla strada carrabile. Lungo la via Burlando vi sono spazi per il parcheggio (sebbene non sufficienti ad esaudire la domanda dei residenti in zona), mentre in via Montaldo (strada fortemente trafficata) vi sono soltanto pochi stalli a pagamento.

L'edificio ha la gradevole architettura tipica degli edifici condominiali dei primi anni del Novecento: una volumetria netta, a blocco, che nei tre prospetti visibili da valle (lato considerato "principale") è movimentata da cornicioni, lesene, fasce marcapiano e balconcini (questi ultimi di dimensioni esigue, più decorativi che funzionali); su via Burlando, a monte, la facciata è liscia, in quanto considerata secondaria e "di servizio". La copertura è piana, a terrazzo, di pertinenza degli appartamenti dell'ultimo piano.

L'edificio è stato realizzato su un versante collinare piuttosto ripido che è stato sistemato a terrazzamenti tramite la costruzione di imponenti muri di contenimento per creare gli spazi pianeggianti su cui impostare le fabbriche edilizie. Sul lato a monte, tra la facciata e i muri di contenimento diverse passerelle uniscono gli appartamenti a spazi di giardino posti ai livelli intermedi, ricavati sui suddetti terrazzamenti; uno di tali spazi è di pertinenza dell'appartamento periziando. Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato, con le facciate apparentemente rifatte in periodo recente, e con elementi di finitura originali dell'epoca della costruzione (scale condominiali in marmo con parapetti in ferro battuto, decorazioni in stucco alle pareti e sui soffitti, ecc.). Elemento fortemente dissonante con l'insieme è la veranda che protegge il portoncino di accesso al vano scala collegato a via Burlando dalla già citata passerella: detta veranda è in vetro opaco con serramento in alluminio anodizzato color oro, del tutto incongrua con l'architettura storica del palazzo.

La mancanza dell'ascensore è elemento decisamente negativo per gli appartamenti ai piani più bassi (a causa della già descritta posizione dell'edificio), meno per i piani più alti che sono raggiungibili dal portone collegato a via Burlando.



L'appartamento periziando è di taglio grande; esso è composto da un ingresso che disimpegna un ampio vano soggiorno verso valle e un piccolo vano studio verso monte; oltre l'ingresso un corridoio collega gli altri vani: due spaziose camere da letto singole, e una camera matrimoniale sul lato verso valle e un'ampia sala cucina-pranzo ricavata dall'unione di due vani presenti sul lato a monte. Completano la parte residenziale coperta un bagno direttamente accessibile dal corridoio, posto al suo termine, e un secondo bagno ricavato "ritagliando" la camera matrimoniale tramite la costruzione di pareti in cartongesso. Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un minuscolo balconcino, mentre dal vano cucina-pranzo si esce verso il giardino posto a monte; detto giardino si sviluppa addossato al muro di contenimento ed è in gran parte pavimentato con piastrelle ceramiche da esterno; una piccola costruzione in legno e vetro in mediocre stato di conservazione funge da "capanno degli attrezzi" ed è posta sul confine Nord. Al confine Sud vi è un altro volume costituito da un'ampia tettoia che copre uno spazio attrezzato per il soggiorno all'aperto, nel quale vi è una cucina in muratura con lavello e forno elettrico incassato e un forno a legna. Si rimarca che una piccola porzione del giardino, compresa tra la passerella e lo spazio di soggiorno coperto dalla tettoia, non rientra nel pignoramento in quanto esterna ai confini catastali dell'unità immobiliare; tale porzione, come detto, costituisce la copertura di un volume accessorio realizzato dal proprietario del sottostante giardino: secondo quanto riportato dall'esecutato, la costruzione di questo volume avvenne sulla base di un accordo con i precedenti proprietari dell'immobile pignorato che permettevano l'intervento edilizio in cambio dell'utilizzo della copertura in ampliamento al proprio giardino. In mancanza, però, di atti regolarmente registrati e trascritti non si può considerare tale porzione come accorpata all'immobile e nella valutazione non se ne terrà conto, sia dal punto di vista quantitativo che dal punto di vista della (modesta) limitazione della funzionalità del giardino.

Le finiture dell'appartamento sono di buon livello. I pavimenti sono in graniglia fine "alla genovese", con fasce decorate di colori diversi, di buona fattura; i soffitti hanno stucchi e cornici semplici, ma gradevoli. Pavimenti e soffitti sono risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, mentre le altre finiture sono state rimodernate in tempi recenti: le finestre hanno vetrocamera di idoneo spessore e sono di buona qualità, le persiane sono in alluminio, le porte interne sono di tipo corrente, in legno tamburato, con inserti vetrati. I bagni e la cucina sono stati rifatti nei primi anni 2000 dall'attuale proprietario esecutato: essi hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di marmo bianco con inserti di marmo grigio; il bagno ricavato nel volume della camera matrimoniale è attrezzato con doccia, mentre il bagno collegato al corridoio ha una piccola vasca idromassaggio. In cucina è da rimarcare la presenza di una termostufa a legna collegata all'impianto di riscaldamento, in coordinamento con una calderina pensile a gas, posta in una nicchia esterna; a servizio della termostufa è una canna fumaria fissata esternamente alla facciata, che scarica a tetto. L'impianto di riscaldamento è composto dalle citate termostufa a legna e calderina a gas collegate ad un impianto sottotraccia che alimenta radiatori in lega leggera di tipo corrente. L'impianto elettrico presenta una linea per la cucina separata dal resto dell'appartamento, è attrezzato con interruttore differenziale magnetotermico ("salvavita") e i punti utilizzatori (i frutti di prese e interruttori) sono di recente installazione; secondo quanto dichiarato dall'esecutato l'intervento risale a data antecedente al 1993 ed è consistito nella sostituzione del quadro generale e dei



frutti, mantenendo i cavi preesistenti. E' presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento "a split", a servizio del solo vano cucina-pranzo.
Complessivamente lo stato di conservazione è buono.

Il calcolo della superficie lorda commerciale è condotto secondo i parametri di cui alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", edite dall'Agenzia delle Entrate come allegato 2 al "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" e derivanti dal DPR 138/98; la superficie lorda commerciale dell'appartamento è di circa mq 164, ottenuti sommando alla superficie lorda coperta, pari a circa mq 154, la superficie del balconcino (2 mq in totale), omogeneizzata secondo il parametro del 30% e la superficie del giardino (110 mq circa) omogeneizzata secondo il parametro del 10%.

Le superficie nette dei singoli vani sono le seguenti:

- ingresso	mq	8,50
- soggiorno	mq	19,50
- studio	mq	8,50
- corridoio	mq	6,30
- camera singola 1	mq	15,50
- camera singola 2	mq	13,00
- camera matrimoniale	mq	15,50
- bagno padronale	mq	3,30
- bagno	mq	10,00
- cucina-pranzo	mq	22,40
- dispensa	mq	1,40

L'altezza interna è di m 3,07.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

La valutazione del prezzo del lotto è determinata riferendosi ad un metodo di stima di tipo sintetico comparativo che permette di individuare il valore sulla base degli attuali prezzi di mercato rilevati nelle compravendite di immobili simili, messi in relazione con le caratteristiche proprie che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile stesso.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, Agenzie immobiliari di Genova e Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

7.3. Valutazione

L'appartamento è sito, come detto, nel quartiere di Staglieno, quartiere semicentrale, molto popoloso e di buon livello socio-economico, in posizione comoda all'autostrada e



al centro. L'edificio in cui esso è ubicato è signorile, con caratteristiche pregevoli che derivano dal periodo storico di costruzione (primi anni del Novecento). Il taglio dell'appartamento è piuttosto grande (circa mq 150) e la disposizione dei vani è molto funzionale ed ottimizza la superficie disponibile, dotando l'alloggio di ben tre spaziose camere da letto oltre a soggiorno, ampio vano cucina-pranzo, studio e doppi servizi. A ciò si aggiunga il prezioso accessorio costituito dal giardino, vivibile, in posizione gradevole e riparata, fresca anche d'estate. Altro elemento da considerare è la luminosità e la panoramicità verso la bassa Val Bisagno, dominata dalla mole dello stadio Luigi Ferraris.

La mancanza di posto auto riservato è indubbiamente elemento negativo, comune alla gran parte degli alloggi in zona, ma si rimarca che l'accesso da via Burlando rende raggiungibili gli spazi di parcheggio posti lungo tale strada (pressochè gli unici presenti nell'area).

La mancanza dell'ascensore nel palazzo non è elemento particolarmente negativo in quanto l'appartamento è posto al piano immediatamente inferiore rispetto al già citato accesso da via Burlando.

L'immobile ricade nella zona C20 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. In tale zona per "abitazioni di tipo civile" il range di prezzi di riferimento è compreso tra €/mq 1.550,00 ed €/mq 2.300,00. La banca dati della FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) nelle vie Montaldo e Burlando per abitazioni "in buono stato" considera un prezzo unitario compreso tra €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.600,00. Una ricerca effettuata dalla scrivente su siti internet specializzati e in agenzie immobiliari locali ha confermato il range di valori riportato dalla banca dati FIAIP, leggermente più basso di quello dell'OMI anche in ragione del fatto che l'OMI non differenzia gli immobili nelle tre categorie invece considerate dalla FIAIP ("Nuovo/ristrutturato", "in buono stato", "da ristrutturare"). In conclusione, in riferimento alla ricerca di mercato effettuata ed alle caratteristiche specifiche dell'immobile periziando, vista in particolare la presenza del giardino e il buono stato generale dell'immobile, si individua in €/mq 1.500,00 il valore unitario di riferimento; moltiplicando tale valore per la superficie lorda commerciale dell'immobile, pari a mq 154, si ottiene il più probabile valore di mercato, pari ad €.231.000,00.

Si ritorna, infine, alla questione della porzione di giardino non rientrante nei confini dell'unità immobiliare pignorata per analizzarla dettagliatamente:

- detta porzione costituisce copertura di un volume accessorio annesso al sottostante appartamento interno 5;
- questo volume accessorio è stato condonato (Primo Condono Edilizio 1985);
- secondo quanto riferito dall'esecutato, è stato concluso un accordo verbale tra i precedenti proprietari dell'appartamento pignorato e i proprietari del sottostante appartamento interno 5 per cui, sanando il volume, la copertura sarebbe andata ad ampliare la superficie calpestabile del giardino dell'immobile pignorato;
- il volume condonato è correttamente rappresentato nella mappa del Catasto Terreni;
- la planimetria catastale dell'immobile pignorato è del 1939 e non contempla la copertura del volume suddetto in ampliamento al giardino;
- non vi è alcun atto che trasferisca la proprietà della copertura in oggetto (o altro titolo di possesso) all'esecutato.



Alla luce dei dati sin qui elencati non si può considerare tale porzione di giardino come facente parte dell'immobile pignorato; essa non è stata considerata nel computo della superficie del giardino e quindi nella determinazione del valore. Per poter unire tale porzione di giardino all'immobile, il futuro proprietario potrà eventualmente acquisirne il diritto di proprietà o stipulando un idoneo atto di compravendita con il proprietario del sottostante interno 5 o promuovendo una causa di usucapione, essendo passati oltre vent'anni dall'accorpamento fisico della copertura al giardino, come risulta da atti ufficiali.

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita giudiziaria:
€.231.000,00 x 10% = €. 23.100,00
- Costi delle pratiche di regolarizzazione urbanistica: €. 3.700,00
- Costi delle pratiche di regolarizzazione catastale: €. 2.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

7.5. Prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

Il prezzo a base d'asta della piena proprietà indivisa dell'appartamento sito in Genova, Via Leonardo Montaldo 27/7, libero, censito al Catasto dei Fabbricati alla Sezione GEC, Foglio 36, mappale 150, subalterno 5, graffato alla particella 151 dello stesso foglio 36, è pari a €.202.200,00.

Rapallo, 28 dicembre 2015

il perito
Arch. Cristiana Mortola

Allegati:

- Scheda riassuntiva.
- Documentazione fotografica.
- Localizzazione dell'immobile su estratti di cartografia.
- Planimetria dell'appartamento da rilievo effettuato dalla scrivente.
- Documentazione catastale:
 - planimetria del Catasto dei Fabbricati;
 - visura storica del Catasto dei Fabbricati;
 - estratto di mappa del Catasto Terreni.
- Dichiarazione in merito all'occupazione dell'immobile.
- Dichiarazione dell'Amministratore del Condominio circa le spese arretrate.
- Atto di provenienza.

