

**TRIBUNALE DI GENOVA, UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DOTT. DANIELE BIANCHI**

Oggetto:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 320/2018**

promossa da:

.....

contro:

.....

.....

**CONSULENZA DELL'ESPERTO  
SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**BENEDETTO BESIO, ARCHITETTO**

Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova

mob. +39 340 4884334

benedetto.besio@gmail.com

[benedetto.besio@archiworldpec.it](mailto:benedetto.besio@archiworldpec.it)

## INDICE

### PREMESSA

1. OGGETTO DELLA STIMA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

### RISPOSTE AL QUESITO:

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE
4. STIMA SOMMARIA DEI BENI
  - 4.1. Identificazione
  - 4.2. Sommara descrizione
  - 4.3. Stato di possesso
  - 4.4. Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente
  - 4.5. Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati
  - 4.6. Regolarità edilizia e urbanistica; sanabilità di eventuali abusi o difformità
  - 4.7. Stima del valore di mercato
5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA
6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI
7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

### CONCLUSIONE

### ELENCO ALLEGATI

## **PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Benedetto Besio, con studio in Passo X Dicembre 6 cancello, 16134 Genova, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Genova al n. 967, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Genova dal 4 Luglio 1994, è stato nominato, in data 03/07/2018, esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto.

Il conferimento dell'incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 16/07/2018. Il sottoscritto, nell'occasione, prestava il giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione, al fine di procedere alla stima dei beni pignorati, formulava il seguente 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 per mq e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In ogni caso **ai fini della valutazione tenga conto dell'attuale crisi di mercato in atto facendo altresì riferimento a quelli che sono i valori OMI minimi e medi, escludendo i massimi tranne casi particolari e motivati, ed andando anche sotto i valori minimi OMI se emerge che i prezzi reali siano sotto tale soglia;***

*b) faccia constare nella sua relazione, previa suddivisione dell'immobile stimato in lotti autonomi:*

*1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*a questo fine l'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza, e con unica esclusione della relazione notarile e del certificato di destinazione urbanistica, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza*

*2. una sommaria descrizione del bene;*

*3. la proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali, riportando l'evoluzione della proprietà negli ultimi venti anni;*

4. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data certa anteriore;

5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; riporti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dovranno essere indicati:

- le domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;
- gli altri pesi e 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 l'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 altre trascrizioni pregiudizievoli

7. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del DPR 6-6-2001 n. 380 e gli eventuali costi



della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28-2-1985 n.47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del DPR 6-6-2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

8. Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione prestazione energetica..

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

## 1. OGGETTO DELLA STIMA

Si tratta di un'immobile di proprietà per il 99% del Sig. ....e per il 1% della signora ....., pignorato nella procedura in oggetto, sito in Genova, Piazza delle Vigne 6 interno 1, al piano primo, censito all'Ufficio Provinciale del Territorio di Genova, Catasto Fabbricati, comune di Genova, Sezione GEA, foglio 83, particella 134, subalterno 47, cat. A/10, cl. 3, vani 6, rendita € 1.611,35.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente si è attivato per l'espletamento dello stesso, avvisando l'esecutato della data di inizio delle attività peritali e dell'accesso all'immobile pignorato.

In data 11 Settembre 2018, come da avviso con Raccomandata A. R. del 28/08/2018, il sottoscritto si è recato in sopralluogo presso l'immobile pignorato oggetto di stima, in presenza del Sig. .... e dell'ing. Pietro Garibaldi, dal sottoscritto incaricato di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica; hanno quindi avuto inizio le operazioni peritali in cui l'immobile è stato visionato, fotografato e rilevato metricamente; per la certificazione energetica sono stati compiuti tutti gli accertamenti necessari.

In data 13 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova rinvenendo una pratica edilizia "Domandina n. 628/1987" per la quale in data 17 Settembre 2018 è stato richiesto l'accesso agli atti.

In data 4 Ottobre il sottoscritto si recava ufficio Visura del Comune di Genova dove esaminava pratica edilizia "Domandina n. 628/1987" constatando che si trattava di una domanda successivamente rinunciata dal richiedente, e conseguentemente annullata.

Sempre in data 4 Ottobre il sottoscritto ritirava presso l'Archivio Notarile copia dell'atto dell'atto di provenienza.

In data 27 Settembre 2018 il sottoscritto si recava presso l'ufficio dell'Amministratore del Condominio di ....., Sig.ra ....., Via Lagustena 144/2, per ottenere informazioni utili alla perizia.

## **RISPOSTE AL QUESITO**

### **3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE PROCEDENTE**

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Certificato Ipotecario Ventennale n. GE 134400/2018.

Entro tali limiti si ritiene completa la suddetta documentazione.

## 4. STIMA SOMMARIA DEI BENI

### 4.1 Identificazione

L'immobile oggetto della presente stima, **pignorato per la quota di proprietà del 99% del Sig.**

..... **e per la quota di proprietà del 1% della Sig.ra**

....., è così identificato:

A) **locali adibiti ad ufficio posto al piano primo**, segnato con il n. interno 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al **Sez. GEA, F. 83, part. 134, sub 47**, Piazza delle Vigne 6/1, piano 1, cat. A/10, cl. 3, vani 6, Rendita € 1.611,35.

Confini: muri confinanti con un altro interno, muri perimetrali su Piazza delle Vigne, muri perimetrali su Piazza dei Greci, muri confinanti con altro interno, muri perimetrali su Vico dell'Amor Perfetto, muri confinanti su altro interno e muri confinanti con vano scala condominiale.

L'unità immobiliare possiede per la quota di 28,950 millesimi le seguenti parti comuni condominiali, non specificate dall'atto di provenienza, ma definiti durante il citato colloquio con l'Amministratore del Condominio di Piazza delle Vigne 6, Sig.ra ..... :

1. ex portineria, oggi appartamento condominiale (oggi sfitto e usato per le assemblee)
2. due piccoli locali ex latrine condominiali nei vani scala
3. ascensore (di cui l'esecutato paga solo la manutenzione straordinaria)
4. ex locale caldaia

Quanto al piano fondi l'amministratore riferisce che al momento, non esistendo Regolamento Condominiale, non sono ufficialmente comuni, anche se lo sono di fatto.

### 4.2 Sommaria descrizione

#### UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato nel Comune di Genova, in Piazza delle Vigne 6/1 scala Destra.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente stima è soggetto a vincolo ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio, posto con DDG del 12/03/1996 n. repertorio 3505/96, nota di trascrizione registro generale n. 19681, registro particolare 13365 del e 01/08/1998.

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Genova, classifica l'area in cui si trova l'immobile "AC-CS

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO URBANO”, dove sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

In base al PUC - CENTRO STORICO - CATEGORIE EDIFICI ricade in categoria "B - EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO".

Pertanto sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con delle limitazioni e prescrizioni riportate nelle norme generali del PUC.

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Situato nel quartiere della Maddalena - che è oggi un'unità urbanistica del Municipio I Centro Est, subito a ridosso dell'area portuale storica - è in ottima posizione rispetto ad ogni tipo di servizio e alle principali arterie pedonali del centro storico.

Il tessuto edilizio è denso ed è costituito da residenze di qualità molto variegata, dalla più alta, di notevole valore storico artistico, all'edilizia di origine medioevale molto degradata.

Piazza delle Vigne è stata oggetto in anni recenti di un'operazione di generale riqualificazione con insediamento di attività di ottima levatura, mentre Piazza dei Greci e Vico dell'Amor Perfetto versano in condizioni di forte degrado ambientale edilizio e sociale.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO:

L'immobile fu costruito all'inizio del XVIII secolo accorpando le unità medievali che insistevano sull'area e adeguando gli spazi interni alle esigenze abitative nobiliari ed appartiene al sistema dei Rolli, oggetto di una recente generale valorizzazione turistica.

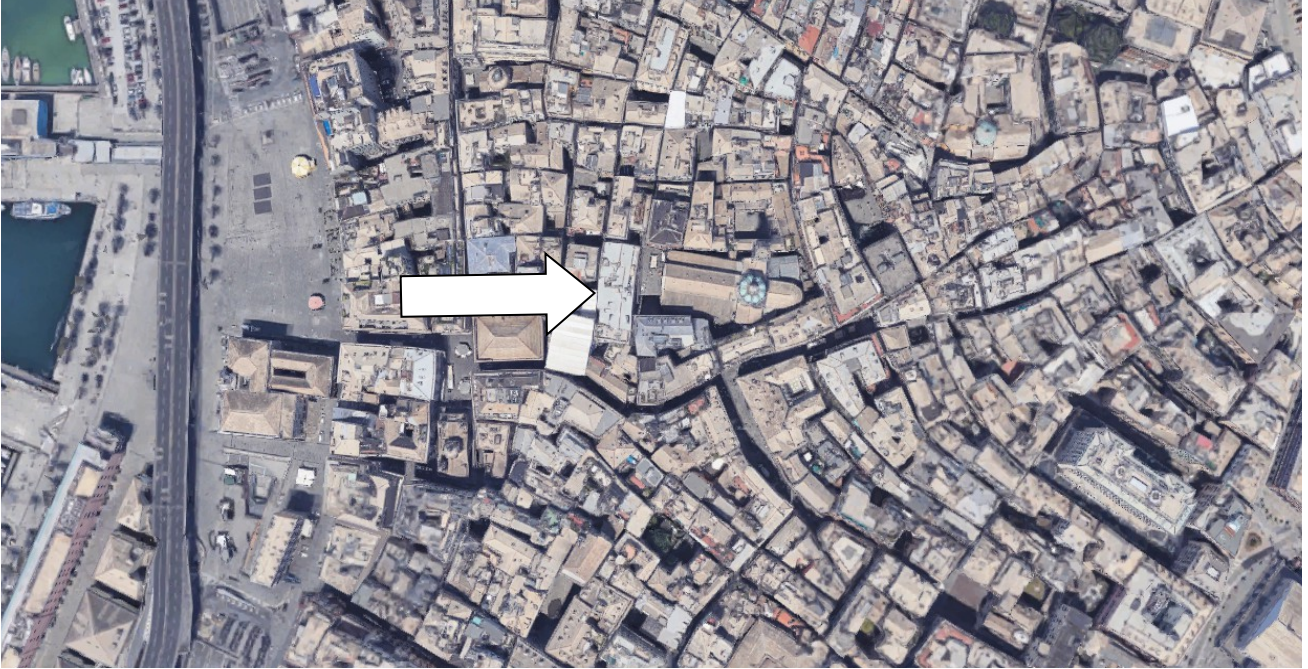
L'edificio è oggi un immobile residenziale composto di 4 piani oltre al piano terra, ad un piano ammezzato ed un piano attico. Ciascun piano è occupato da più appartamenti serviti da due vani scale, uno dei quali dotato di ascensore.

L'edificio ha beneficiato di manutenzione straordinaria della facciata su Piazza delle Vigne, realizzata nel 2002/2004, e il tetto è stato oggetto di recenti operazioni di manutenzione.

Le facciate su vico Amor Perfetto e su vico dei Greci necessitano invece di interventi urgenti di una certa rilevanza (a marzo 2019 scade l'autorizzazione comunale all'occupazione suolo pubblico per la mantovana di sicurezza, non rinnovabile).



Vista dall'alto





Viste dell'immobile



Viste dell'immobile



L'edificio è con struttura perimetrale continua a forte spessore; le facciate sono intonacate lisce con elementi di pregio quali decorazioni dipinte, lesene in marmo, portali e targa commemorativa.

L'esposizione della facciata principale, su Piazza delle Vigne, è orientata verso est.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è sita al piano primo, servita dal vano scala destro, che si presenta in discrete condizioni, dotato di ascensore.

L'unità immobiliare adibita ad ufficio ed è così costituita:

sul fronte est:

- un vano di ingresso (locale n. 1) di circa 23,66 mq;
- un'altra stanza (locale n. 2) di circa 25,58 mq;
- una terza stanza (locale n. 3) di circa 24,52 mq;

sul fronte esposto a nord:

- una stanza (locale n. 4) di circa 12,12 mq;

ad una quota di calpestio superiore di 1,40 m si trovano:

- un corridoio a L (locale n. 5) di circa 13,52 mq;
- un locale adibito a servizio igienico (locale n. 6) di circa 3,12 mq;
- una stanza orientata ad ovest (locale n. 7) di circa 20,99.

L'altezza dei locali è di circa m. 3,20, ad esclusione del corridoio, h. m 2,20, del locale adibito a servizio igienico, e del locale n. 7 con h. m 2,20.

L'unità immobiliare è in discrete condizioni, con le seguenti finiture:

pavimenti in graniglia in seminato semplice (locali 1 e 2), o in piastrelle di ceramica di media qualità;

pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiate, con volte a botte ribassata (locali 1,2 e 3), con volte a crociera con unghie (locale 4), o con travi a vista (locale 7);

sono presenti stipiti d'epoca e altre finiture in ardesia;

il bagno, situato in un vano sottoscala, ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è dotato di lavabo e wc.

L'impianto di adduzione dell'acqua è diretto. Gli impianti elettrici sono databili all'epoca della manutenzione generale e apparentemente con sufficienti requisiti di sicurezza.

Esiste un impianto di citofono condominiale, ancorché non sia presente il citofono all'interno 1.

Quanto all'impianto di riscaldamento, l'unità immobiliare è dotata della sola rete di distribuzione ma non dei termosifoni né di una caldaia; è inoltre sprovvista di acqua calda igienico sanitaria.

Nel locale n. 7 è presente traccia di un camino per canna fumaria presumibilmente di un'antica cucina; oggi risulta chiuso e non utilizzabile; tale chiusura probabilmente risale a tempi remoti.

I serramenti sono in legno d'epoca con vetro semplice, con persiane in legno in alcuni casi o con inferriate alle finestre in altri; sono tutti in cattivo stato di manutenzione e necessitano di operazioni di restauro/sostituzione secondo le indicazioni della Soprintendenza competente.



Sono presenti infiltrazioni nei seguenti locali:

- locale n. 4 e disimpegno antistante: a soffitto sono presenti sfogliature ed efflorescenze di remota datazione e per le quali non è chiara l'origine (l'Amministratore del Condominio riferisce che le pratiche assicurative chiusero il sinistro senza esito); sono comunque necessarie operazioni di completa manutenzione;
- locale disimpegno n. 5: sono presenti sul muro perimetrale sfogliature, efflorescenze e ammaloramenti dell'intonaco piuttosto avanzati: si ritiene probabile possano derivare dalle pessime condizioni della facciata su Vico dell'Amor Perfetto, di cui si prevede imminente la manutenzione; anche in questo caso sono comunque necessarie operazioni di completa manutenzione;

Si segnala infine che durante i lavori inerenti la facciata su Piazza delle Vigne le spalline delle tre finestre del suddetto immobile non sono state oggetto di intervento, e dovranno essere restaurate.



Vista ingresso locale n. 1



Vista locale n. 2



Vista locale n. 3



Vista dal locale n. 2 verso locale n. 5





Vista locale n. 4



Vista locale n. 5



Vista locale n. 6



Vista locale n. 7

Dettagli finiture interne



### 4.3 Stato di possesso

L'immobile oggetto della procedura è attualmente di proprietà per il 99% del Sig. .... nato a Voltaggio il 06/02/1943 e per il 1% della signora ....., nata a Genova il 20/10/1947.

La proprietà è pervenuta in virtù di:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Cessione di diritti reali a titolo oneroso con atto del Notaio ....., del 10/04/2003 n. Repertorio 55332, trascritto a Genova registro generale 14793 e registro particolare n. 9198 del 23/04/2003.
- A ..... l'unità immobiliare perveniva in epoca antecedente il ventennio

L'immobile oggetto della procedura risulta, al momento del sopralluogo, occupato ....., di cui sono soci gli stessi proprietari Sig. .... e signora .....

### 4.4 Formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Non risultano allo scrivente atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura; né altri pesi o limitazioni d'uso.

L'intero edificio, e pertanto anche l'unità immobiliare oggetto di stima, è soggetto a vincolo posto ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio con DDG del 12/03/1996 n. repertorio 3505/96, nota di trascrizione registro generale n. 19681, registro particolare 13365 del 01/08/1998.

Una Convenzione Amministrativa con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/10/2004 n. di repertorio 101575, nota di trascrizione registro generale n. 55641, registro particolare 34300 del 22/11/2004, tra Ministero per i Beni e le attività Culturali di Roma, e tutte le unità negoziali sottoposte a Vincolo Monumentale di cui sopra (in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia), stipula le modalità per rendere accessibile tale caseggiato garantendone così il pubblico godimento delle parti più significative, ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs 42/2004; tale convenzione ha una durata di 15 anni.

Da un colloquio avvenuto in data 27/09/2018 con l'amministratore del ....., Sig.ra ....., risulta quanto segue:

- l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione è circa € 800,00;
- non risultano spese straordinarie già deliberate ma sono da ritenere imminenti le seguenti spese: facciate vico Amor Perfetto e vico dei Greci (a marzo 2019 scade l'autorizzazione comunale all'occupazione suolo pubblico per la mantovana di sicurezza, non rinnovabile); meno urgenti ma prevedibili sono gli interventi per

la manutenzione dei vani scala e degli impianti condominiali, elettrico e adduzione acqua; il tetto e la facciata su Piazza delle Vigne sono in buone condizioni;

- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono:
  - consuntivo 2017: € 3.154.65;
  - preventivo 2018: € 746,00.
- non esiste Regolamento di Condominio, essendo in via di approvazione da 10 anni circa, ma mai deliberato.

Lo scrivente ha ottenuto dal Ruolo Generale Civile del Tribunale di Genova il Certificato (allegato) che riporta i procedimenti civili iscritti relativi agli esecutati. Da tale elenco risultano pendenti i ruoli:

- 00001022 del 2011 Sezione 07, Giudice Daniele Bianchi;
- 00007111 del 2017 Sezione 02, Giudice Domenico Pellegrini;
- 00003523 del 2018 Sezione 01, Giudice Lorenza Calcagno.

#### **4.5 Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati**

Dal Certificato ipotecario n. GE 134400/2018, si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Cessione di diritti reali a titolo oneroso con atto del Notaio ....., del 10/04/2003 n. Repertorio 55332, trascritto a Genova registro generale 14793 e registro particolare n. 9198 del 23/04/2003.
- ipoteca giudiziale del 05/03/2004 n. di repertorio 947/2004 derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritto a Genova il 15/04/2004 con registro generale n.16511 e registro particolare n. 3859, a favore di ..... e contro il Sig. .... nato a Voltaggio il 06/02/1943, per la quota parte di 99% della proprietà e della Sig.ra ....., nata a Genova il 20/10/1947, per la quota parte dell'1% della proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova GEA al F. 83, part. 134, sub. 47;
- Verbale di pignoramento immobiliare del 17/06/2004, n. di repertorio 990/2004, trascritto a Genova il 16/07/2004 con registro generale n. 35639 e registro particolare n. 21806, a favore del ..... e contro il Sig. .... nato a Voltaggio il 06/02/1943, per la quota parte di 99% della proprietà e della Sig.ra ....., nata a Genova il 20/10/1947, per la quota parte dell'1% della proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova GEA al F. 83, part. 134, sub. 47;
- Verbale di pignoramento immobiliare del 03/04/2018, n. di repertorio 3336/2018, trascritto a Genova il 27/04/2018 con registro generale n. 14472 e registro particolare n. 10964, a favore del ..... e contro il Sig. .... nato a Voltaggio il 06/02/1943,



per la quota parte di 99% della proprietà e della Sig.ra ....., nata a Genova il 20/10/1947, per la quota parte dell'1% della proprietà dell'immobile censito a Catasto Fabbricati del Comune di Genova GEA al F. 83, part. 134, sub. 47.

#### **4.6 Regolarità edilizia e urbanistica, sanabilità delle difformità**

Al fine di verificare la regolarità edilizia in data 13 Settembre 2018 il sottoscritto eseguiva visura telematica degli atti giacenti nell'archivio dell'Edilizia Privata del Comune di Genova rinvenendo una pratica edilizia "Domandina n. 628/1987" per la quale in data 17 Settembre 2018 è stato richiesto l'accesso agli atti. Tale pratica esaminata poi presso l'ufficio Visura del Comune di Genova risultando che si trattava di una domanda successivamente rinunciata dal richiedente, e conseguentemente annullata.

La planimetria catastale datata 30/12/1939, unico documento disponibile, non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per:

- chiusura di un varco nel muro di divisione tra il locale n. 1 e il locale n. 2;
- chiusura di un varco nel muro di divisione tra il locale n. 2 e il locale n. 3;
- la chiusura di un varco nella tramezza divisoria tra il locale n. 3 e il locale n. 4;
- la demolizione di tramezza interna nel locale disimpegno 5;
- il tamponamento di un varco finestra;
- la creazione di un servizio igienico nel locale n. 6 dove le altezze non risultano essere regolamentari, non è visibile impianto di aerazione forzata, nè è presente porta di accesso/chiusura del locale, ma è comunque considerabile miglioria rispetto allo stato precedente;

sono presenti poi alcune difformità planimetriche di minor importanza, dovute presumibilmente a errori di compilazione grafica e non a lavori non autorizzati.

Le superfici dei vani risultano conformi al vigente Regolamento Edilizio Comunale, eccezion fatta per il locale servizio igienico.

Tali difformità (ininfluenti sotto il profilo della valutazione catastale) sono state eseguite, secondo le dichiarazioni degli esecutati, in data 1992, prima dell'imposizione, in data 12/03/1996, del Vincolo Monumentale ai sensi del D.Lgs.42 del 22/01/2004, Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio sull'intero edificio.

In tale caso, corredando l'istanza di sanatoria con Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio che certifichi l'epoca di realizzazione ante apposizione del Vincolo Monumentale, le difformità sono sanabili ai sensi dell'art 22, comma 3 della LR 16/2008 e smi (Opere interne alle costruzioni eseguite successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005) e, per quanto riguarda il nuovo servizio igienico, dell'art 11 della medesima legge

senza sanzioni da parte del ministero beni culturali, ma trattandosi di sanatoria con una sanzione comunale di € 1.000,00.

Occorre poi procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

## **4.7 Stima del valore di mercato**

Definito come sopra il bene oggetto di stima, si procede alla valutazione del prezzo a base d'asta.

### Criteri di stima

E' stato adottato il metodo sintetico – comparativo: sulla base di una ricerca di mercato per accertare i prezzi convenuti nelle trattative di compravendita, il sottoscritto ha individuato valori unitari di mercato per immobili comparabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature, è da adottarsi come valore a corpo.

### Fonti di informazione

Il sottoscritto ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari ed ha consultato i valori della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Segue la valutazione per il bene in oggetto.

### **IMMOBILE DA STIMARE**

ufficio posto al piano primo, segnato con il n. interno 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova Sez. GEA F. 83, part. 134, sub 47, P.zza delle Vigne 6/1, piano 1, cat. A/10, cl. 3, vani 6, Rendita € 1.611,35.

**Valori unitari di mercato** (per immobili comparabili a quello in esame):

Residenza:

Valori OMI:                    compresi fra 1.300,00 e 1.950,00

Valori di mercato:        compresi fra 900,00 e 1.250,00

Valore adottato per la stima: 1.100,00 per metro quadrato che tiene già conto del grado di vetustà e delle condizioni di manutenzione generale dell'unità immobiliare, nonchè dei danni da ristorare.

### **Superficie:**

La superficie netta misura mq **123,51** circa.

La superficie lorda, comprensiva dei muri fino allo spessore di cm 50, misura circa mq **157,43**.

### **Calcolo superficie virtuale:**

- Superficie lorda dell'appartamento: **mq 157,43**

**Superficie virtuale complessiva: mq 157,43**

### **Stima del valore base d'asta:**

Superficie virtuale: mq 157,43

€/mq 1.100,00 x mq 157,43 = **€ 173.173,00 (centosettantremilacentosettantatre/00)**

### **VALUTAZIONE DEI BENI COMUNI CONDOMINIALI**

Il valore delle quote millesimali dei beni condominiali consistenti in due piccoli locali ex latrine nei vani scala, ascensore (di cui l'esecutato paga solo la manutenzione straordinaria), ex locale caldaia al piano fondi e locali sottotetto sono da considerare compresi nel valore complessivo indicato.

Quanto al locale ex portineria, oggi appartamento condominiale, interamente affacciante su vico Amor Perfetto, di 4 vani catastali, con superficie lorda mq 60 si può stimare il seguente valore

#### **Stima del valore base d'asta:**

Superficie virtuale: **mq 60,00**

€/mq 1.100,00 x mq 60,00 = **€ 66.000,00 (sessantaseimila/00)**

quota millesimale riferita all'unità immobiliare oggetto di stima: 28,950

Valore Millesimale dei beni comuni **€ 1.910,70 (millenovecentodieci/70)**

### **RIDUZIONE PER COMPENSAZIONE DELLE MODALITÀ DELLA VENDITA ALL'ASTA:**

(e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti)

il valore determinato viene ridotto di una percentuale del 10% circa.

### **RIDUZIONE PER COSTI SANATORIE**

I costi prevedibili per il conseguimento della sanatoria sono così sommariamente stimati:

onorario professionista	€	800,00
sanzioni	€	1.000,00
diritti segreteria, spese	€	100,00
Aggiornamento catastale	€	350,00
sub totale	€	2.250,00 + (contributi 4% + IVA 22% di 1.150,00)
<b>totale</b>	<b>€</b>	<b>2.559,12</b>

### **CONCLUSIONE:**

#### **Valore base per la vendita all'asta del 100% della proprietà:**

€ ((173.173,00.+1.910,70) x 0.90) - 2.559,12 =

**€ 155.016,21 da arrotondare in Euro 155.000,00 (centocinquantacinquemila/00)**

## **5. DEFINIZIONE IMPOSTE DI VENDITA**

La vendita andrà soggetta a imposta di registro.

## 6. DEFINIZIONE DEI VALORI MINIMI E MASSIMI OMI

I valori OMI per la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione sono i seguenti:

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA Comune: GENOVA

Fascia/zona: Centrale/PRE`-MADDALENA TS.B (V.DEL CAMPO-V.PRE`-V.GRAMSCI-P.ZZA DELLA NUNZIATA)

Codice di zona: B03 Microzona catastale n.: 47 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

### DESTINAZIONE: TERZIARIA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1300	1950	L

## 7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L' Attestato di certificazione della Prestazione Energetica globale relative all'oggetto di stima è stato redatto in data 17/09/2018 con numero APE 07201832763, a firma dell'Ing. Pietro Garibaldi.

La prestazione energetica globale dell'unità immobiliare è classificata con la lettera G.

(Vedi allegato n. 9)

## CONCLUSIONE

Il sottoscritto ha esposto quanto sopra in risposta ai quesiti posti e, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio in fede si firma

Genova, 26 Ottobre 2018

arch. Benedetto Besio



## **ELENCO ALLEGATI**

1. Nomina dell'esperto
2. Accettazione giuramento
3. Avviso di sopralluogo
4. Planimetria catastale immobile
5. Visura storica
6. Stato di consistenza al 11 Settembre 2018
7. Planimetria delle Difformità Edilizie
8. Attestazione di invio della relazione di stima alle parti
9. APE a firma dell'Ing. Pietro Garibaldi
10. Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per cessione di diritti reali a titolo oneroso
11. Certificato Tribunale di Genova Ruolo Generale Civile in data 03/10/2018