

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Genova**

**G.E.: Dott. Andrea Balba**

**Causa R.G.E. n. 486/2016**

Procedura di espropriazione immobiliare

**promossa da:**

CONDOMINIO VIA GIGLIOLI 62-68

creditore procedente

rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Zinolli

**contro:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

debitore esecutato

**C.T.U.:** Arch. Sara Pettinari



# SOMMARIO

1.	PREMESSA .....	3
1.1	NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO .....	3
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
3.	SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	7
4.	DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C. ....	7
5.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA .....	8
5.1	CONFINI .....	8
5.2	DATI CATASTALI .....	8
6.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
6.1	CARATTERISTICHE ESTRINSECHE .....	9
6.1.1	L'EDIFICIO .....	9
6.2	CARATTERISTICHE INTRINSECHE .....	10
6.2.1	L'UNITA' IMMOBILIARE .....	10
6.2.2	FINITURE APPARTAMENTO .....	12
7.	PROPRIETA' DEL BENE .....	12
8.	STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE .....	13
9.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	13
9.1	SPESE DIGESTIONE .....	13
9.2	CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE .....	14
10.	ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	14
10.1	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO .....	14
11.	REGOLARITA' URBANISTICA .....	15
12.	REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE .....	17
13.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....	18
14.	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	20
14.1	ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA .....	20
14.2	STATO D'USO E MANUTENZIONE .....	20
14.3	STATO DI POSSESSO .....	20
14.4	VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI .....	20
14.5	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE .....	21
14.6	ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO .....	21
15.	CONCLUSIONI .....	21
16.	ELENCO ALLEGATI .....	21



**LOTTO UNICO:** lotto composto da appartamento posto al quinto piano del fabbricato sito a Genova in Via Enrico Hillyer Giglioli civ. n. 62 int. 22

## 1. PREMESSA

### 1.1 NOMINA, GIURAMENTO, QUESITO

La sottoscritta architetto Sara Pettinari, C.F. PTTSTRA65R55E290X, con studio in Via Cecchi 4/C, mail [sarapettinari.arch@gmail.com](mailto:sarapettinari.arch@gmail.com), [sara.pettinari@archiworldpec.it](mailto:sara.pettinari@archiworldpec.it), libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della provincia di Genova al n. 2070 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, è stata nominata consulente nella procedura in epigrafe.

In data 05 ottobre 2016 la scrivente prestava il giuramento di rito presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari ed accettava l'incarico di dare risposta al 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 di 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 metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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 emerga 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;*
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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento o comunque con data 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 sull'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 straordinari 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, nonché il regime patrimoniale dei coniugi autorizzando a tal fine a prendere copia dell'atto di matrimonio;*
- *Gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) in particolare verificati 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 ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*Dovranno essere indicati:*

- *Le iscrizioni ipotecarie;*
  - *I pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*
7. *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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 06/06/2001 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'art. 40, comma sesto, della L. 28/02/1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
8. *Rediga, anche avvalendosi di un delegato abilitato, l'attestazione di prestazione energetica*
- c) *Nel caso si tratti di quota indivisa, dica anzitutto se l'immobile sia comodamente divisibile in natura, identificando in questo caso il lotto da separare in relazione alla quota del debitore esecutato ovvero i lotti da assegnare a ciascun comproprietario con gli eventuali conguagli in denaro; fornisca altresì la valutazione della sola quota indivisa.*

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

La sottoscritta Arch. Sara Pettinari nominata in data 26/09/2016 nella causa in epigrafe, prestato il giuramento di rito in data 05/10/2016, prendeva atto del quesito disposto dal G.E. e del termine per il deposito della relazione scritta, stabilito almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il 21/12/2016.



La sottoscritta CTU in data 04/10/2016 contattava telefonicamente l'Avv. Zinolli (Avv. del creditore procedente) che forniva alla scrivente il recapito telefonico dell'Avv. Gianluca Massa (Avv. del debitore esecutato) che a sua volta forniva alla scrivente il recapito telefonico della Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX.

Nei giorni successivi la sottoscritta CTU contattava telefonicamente la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX per spiegare le motivazioni del sopralluogo e per concordare la data dello stesso.

Su istanza dell'Avv. Zinolli (creditore procedente) in data 10/10/2016 il G.E. Dott. Davini sospendeva il procedimento fino al 10 aprile 2018.

In data 31/05/2017 Il G.E. Dott. Davini rinviava l'udienza al 07/06/2017 per permettere il contatto tra il debitore esecutato e l'intervenuto

In data 07/06/2017 il G.E. Dott. Davini revocava la sospensione del procedimento e disponeva che il CTU di riprendesse le operazioni peritali, rinviando l'udienza al 25/10/2017.

In seguito alla sospensione delle udienze del G.E. Dott. Davini, le operazioni peritali riprendevano in data 08/02/2018.

La sottoscritta CTU in data 08/02/2018 contattava telefonicamente la Sig.ra XXXX XXXXXXXX, che dava la disponibilità ad effettuare il sopralluogo il giorno successivo perché il 10 febbraio sarebbe partita per motivi di lavoro e si sarebbe recata fuori Genova per un lungo periodo.

Gli avvocati del creditore procedente e degli intervenuti venivano subito avvisati telefonicamente dalla sottoscritta CTU e successivamente tramite posta elettronica certificata.

In data 09/02/2018 la scrivente si recava presso l'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio per reperire la planimetria e la visura storica catastale.

Nella stessa data, alle ore 13,00 la sottoscritta CTU si recava presso l'immobile pignorato in Via Enrico Hillyer Giglioli 62/22 per effettuare le operazioni di rilievo dello stesso. La Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX consentiva l'accesso all'immobile. Copia del verbale è allegato alla presente relazione (allegato 1).

In data 12/02/2018 la scrivente si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - DPGE UT Genova 1 per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di stima.

Nella stessa data la scrivente si recava presso il Comune di Genova, Ufficio Informazioni Anagrafiche, per reperire il certificato storico di residenza, l'estratto dell'atto di matrimonio della



Sig.ra XXXXXX XXXXXX (debitrice esecutata) e per verificare se risultassero altre persone residenti all'interno dell'immobile pignorato.

In data 16/02/2018 La scrivente si recava presso l'Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblica Utilità per effettuare l'aggiornamento dell'Ispezione Ipotecaria

In data 19/02/2018 la sottoscritta CTU faceva istanza di accesso agli atti al Comune di Genova – Ufficio Visura Progetti per visionare il progetto originale del fabbricato.

In data 01/03/2018 la scrivente si recava presso il Comune di Genova – Palazzo Albini per ritirare il certificato di agibilità del fabbricato.

In data 09/03/2016 la sottoscritta CTU richiedeva allo studio del Notaio Solimena copia cartacea dell'atto di compravendita dell'immobile non disponibile on line sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

In data 16/03/2018 la scrivente si recava su appuntamento presso il Comune di Genova, Ufficio Visura Progetti, per visionare il progetto originale del fabbricato. In tale data veniva presentato alla scrivente un progetto diverso da quello richiesto. Dovendo attendere che venisse reperito quello corretto la scrivente si recava nuovamente presso gli Uffici del Comune di Genova in data 05/04/2018 per visionare il progetto dell'immobile.

Il 10/04/2018 ed il 12/04/2018 la sottoscritta CTU si recava presso l'unità Operativa Zona 4 Valbisagno del Comune di Genova e con il Geom. Mainenti valutava come sanare le anomalie riscontrate all'interno dell'immobile essendo lo stesso sottoposto a vincolo paesaggistico.

### **3. SCOPO DELLA STIMA E IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato all'anno 2018 dell'abitazione sita nel Comune di Genova, in Via Enrico Hillyer Giglioli, civico n. 62, interno 22, al quinto piano.

La presente stima è eseguita nel mese di aprile 2018.

### **4. DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART., 567 C.P.C.**

Nella documentazione depositata agli atti è presente la Certificazione notarile a firma del Notaio Riccardo Dogliotti del 01/09/2016.



Non era presente la planimetria catastale dell'unità immobiliare reperita dalla sottoscritta CTU all'Agenzia del Territorio - Ufficio Catasto.

## 5. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile, a destinazione residenziale, è sito nel Comune di Genova, Via Enrico Hillyer Giglioli 62 int. 22, al quinto piano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in capo a XXXX XXXXXX, quota di proprietà 100%.

### 5.1 CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord/ovest: muri perimetrali, distacco condominiale
- a nord/est: muri perimetrali, altra unità immobiliare
- a sud/est: altra unità immobiliare, vano scale;
- a sud/ovest: vano scale, altra unità immobiliare
- sopra: copertura
- sotto: altra unità immobiliare

### 5.2 DATI CATASTALI

Appartamento:

- Sezione Urbana: GED
- Foglio 34
- Particella 779
- Sub 26
- Categoria A/3
- Consistenza vani 3
- Classe 3
- Superficie catastale mq 50
- Rendita 426,08 €





L'abitazione è di tipo economico

## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova all'interno di un edificio la cui costruzione è iniziata nel mese di aprile del 1966 ed è terminata nel mese di marzo 1968.

- Codice Zona OMI: C03 – zona semicentrale - Marassi (*Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate*)
- Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico (*Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate*)

### 6.1 CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'edificio in cui si trova l'immobile oggetto di stima si trova nel quartiere di Marassi nel Municipio III Bassa Val Bisagno, nella zona collinare edificata tra gli anni '60 e '70 durante il periodo di massima espansione edilizia.

Il grande sviluppo urbanistico del quartiere iniziò con l'edificazione delle case popolari lungo la riva del Bisagno, in corrispondenza dell'attuale corso Alessandro De Stefanis. La massiccia edificazione degli anni trenta e soprattutto del secondo dopoguerra hanno trasformato l'antico borgo rurale esistente in un popoloso quartiere cittadino. Nella parte bassa del quartiere trovano sede il carcere giudiziario ed il campo sportivo Luigi Ferraris.

L'area in cui si trova l'immobile è caratterizzata da edifici di tipo economico-popolare e da alta densità edilizia. La reperibilità di parcheggio in zona è scarsa. Sono presenti alcuni negozi di prima necessità, un supermercato ed un ufficio postale nella sottostante Via Rubino. Sulla stessa via transita anche un autobus di linea AMT, il n. 383, che collega la parte alta del quartiere al centro città.

#### 6.1.1 L'EDIFICIO

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato verso la metà degli anni 60. Esso è costituito da due corpi di fabbrica corrispondenti ai civ. 62 e 68. L'appartamento oggetto di stima si trova all'interno del civ. 62.



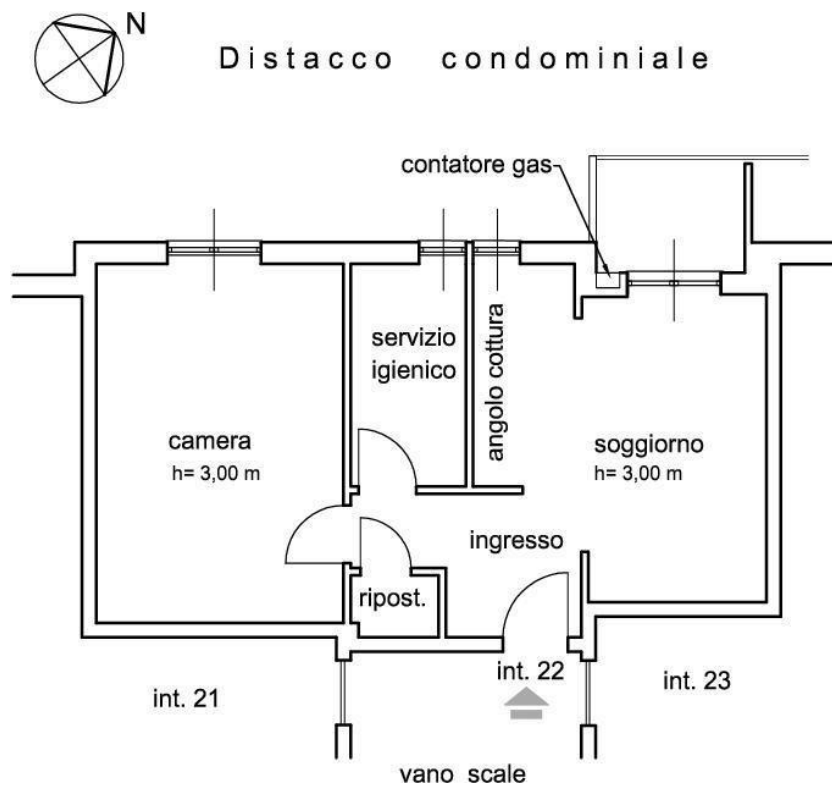
L'edificio è di tipo economico, ha sei piani fuori terra ed è dotato di ascensore. La struttura portante è in cemento armato, la copertura è piana e le facciate sono tinteggiate, non presenta particolari architettonici di pregio. Lo stato di manutenzione delle facciate è buono, quello delle scale interne discreto.

Sul piazzale antistante l'edificio sono presenti dei posti auto condominiali utilizzati a rotazione.

## 6.2 CARATTERISTICHE INTRINSECHE

### 6.2.1 L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera ed un servizio igienico. Dal soggiorno si può accedere ad un piccolo balcone con vista panoramica rivolto verso nord-ovest.



STATO RILEVATO DELL'IMMOBILE



Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare sono discrete.

Le superfici dell'immobile sono state computate come segue:

- S.E.L. (superficie esterna lorda): 49 mq
- S.I.N. (superficie interna netta): 44,35 mq
- Superfici secondarie: balcone: 3,33 mq

La superficie commerciale deriva dalla somma tra la superficie principale e la somma delle superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile:

DESCRIZIONE SUPERFICIE	mq	Rapporto mercantile	Prodotto
Superficie Principale	49,00	1.00	49.00
Superficie Secondaria balconi	3.33	0.35	1.16
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>50,16</b>

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, **misura complessivamente 50 mq.**

La superficie interna è così composta:

- **Ingresso:** dal quale si accede alla zona giorno soggiorno/angolo cottura.
- **soggiorno:** mq 14,00 con una portafinestra di cm 130x240 esposta a nord-ovest e finestra di cm 65x150 esposta anch'essa a a nord-ovest.
- **angolo cottura:** mq 2,15 prospiciente il soggiorno
- **Camera:** mq 17 con finestra di cm 130x150 esposta a nord-ovest.
- **servizio igienico:** mq 4,95 con areazione diretta tramite finestra di cm 65x150. Sono presenti il lavabo, vasca, il wc ed il bidet.



## 6.2.2 FINITURE APPARTAMENTO

I pavimenti dell'ingresso, del soggiorno con angolo cottura, del corridoio, della camera e del ripostiglio sono in graniglia, il pavimento del servizio igienico è in piastrelle di grès. Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica per un'altezza di m 1,50 dal piano di calpestio. Il rivestimento della cucina è in piastrelle di ceramica da 15x15 cm..

Serramenti esterni: le finestre sono tutte in ferro verniciato con vetro singolo; le tapparelle della camera e del soggiorno sono in legno di colore verde, quelle del bagno e della portafinestra del soggiorno sono in pvc di colore verde.

Serramenti interni: la porta caposcala è ad un'anta in legno di tipo blindato. Le altre porte interne sono ad un'anta in legno tamburato.

L'altezza del soffitto è pari a 3,00 m.

Le pareti sono tutte tinteggiate di bianco tranne quella dietro la testiera del letto matrimoniale che è di colore grigio scuro.

L'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati, i radiatori sono posizionati prevalentemente sotto le finestre.

È presente l'impianto elettrico, non ci sono dichiarazioni di conformità dell'impianto.

È presente l'impianto ricezione TV.

Il contatore del gas è alloggiato all'interno di una nicchia esterna sul balcone.

## 7. PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile risulta in capo alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intera proprietà.

Dalla relazione notarile a firma del Notaio Riccardo Dogliotti, si evince che:

- *con atto a rogito del Notaio Ernesto Falzone già alla residenza di Genova in data 3 maggio 1984 , repertorio numero 5878 e trascritto a Genova il 18 maggio 1984 ai numeri 14065/11444, i signori xxx xxx nato a xxxxx il 4 dicembre xxxx e xxxx xxxxx nata a Genova il giorno 11 gennaio xxxxx , acquistavano dalla signora xxxx xxxx, nata a xx xxxxxX il 27 xxxxx xxxx, la piena proprietà dell'appartamento in Genova, Via E. H. Giglioli n. 62/22, di cui sopra; - con verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Genova in data 14 aprile 1988 , repertorio numero*



RG. 939/88, trascritto a Genova il 25 maggio 1991 ai numeri 13471/9246, il suddetto signor xxxxx xxxxx trasferiva alla predetta signora xxxxxxx xxxxx la propria quota di una metà di piena proprietà dell'appartamento in Genova, Via E. H. Giglioli n. 62/22, di cui sopra;

- con atto a rogito del Notaio Federico Solimena di Genova in data 4 luglio 2000, repertorio numero 2 7643 e trascritto a Genova il 28 luglio 2000 ai numeri 22326/14034, i signori xxxxx xxxxxxx nato a xxxxx il 2 marzo xxx e xxxx XXXXXXXXXXXX nata a Genova il 9 giugno 1964, acquistavano, in regime di separazione dei beni, dalla suddetta signora xxxxx xxxxxxx, la piena proprietà dell'appartamento in Genova, Via E. H. Giglioli n. 62/22, di cui sopra ;
- con verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del Tribunale di Genova in data 29 gennaio 2013, repertorio numero 13056/2012, trascritto a Genova il 15 luglio 2016 ai numeri 21162/15060, il suddetto signor xxxxxxx xxxxxxx ha trasferito alla predetta signora xxxxxxx XXXXXXXXXXXX la propria quota di una metà di piena proprietà dell'appartamento in Genova, Via E. H. Gigliolin. 62/22, di cui sopra.
- 

## 8. STATO DI POSSESSO/OCCUPAZIONE DEL BENE

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta CTU presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di stima.

Non risulta nessun residente all'interno dell'immobile (allegato 12).

## 9. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

### 9.1 SPESE DI GESTIONE

Si riportano di seguito le uniche informazioni ricevute dall'amministratore di Condominio Sig. Luca Turla (creditore precedente) in merito alle spese condominiali dell'immobile oggetto di stima. Nonostante i ripetuti solleciti da parte della scrivente, non venivano forniti dall'amministratore altri dati, né i chiarimenti richiesti relativi alle spese condominiali non pagate dalla debitrice negli ultimi due anni.



*“Le spese annue ordinarie per la gestione dell’immobile ammontano ad Euro 1.125,00 (preventivo esercizio 2017/18 con valvole termostatiche a zero e pertanto chiuse). Il consuntivo immagino sarà diverso in considerazione che l’immobile è attualmente occupato ed abitato (non so a che titolo);*

*Ad oggi non ci sono spese straordinarie deliberate salvo la riqualificazione della centrale termica, lavoro già effettuato con tutte le rate scadute (ultima rata scaduta il 15/04/2017). Il saldo a debito ad oggi della sig.ra XXXXXXXXXXXX ammonta ad Euro 1.949,35. La spesa è stata deliberata il 13/04/2015.*

*Il saldo della gestione ordinaria a carico della debitrice ad oggi ammonta ad Euro 14.343,43 (conguaglio es. 2016/17) cui vanno aggiunte le prime 5 rate esercizio 2017/18 per un importo complessivo di Euro 15.148,27. Di questi Euro 3.231,06 compongono il totale spese esercizio 2016/17 e 5.578,99 il totale spese esercizio 2015/16”*

## 9.2 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE

La Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX risulta divorziata (allegato 10)

## 10. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### 10.1 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI DI PREGIUDIZIO

Come risulta agli atti, nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA** in data 16 febbraio 2007 al Registro Particolare numero 1726 a favore del Banco di San Giorgio SPA, con sede in Genova, contro i sopra citati signori XXXX XXXXXXXXXXXX e XXX XXXX (terzo datore), per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da atto di mutuo ricevuto dal Notaio Antonio Chiavassa di Genova in data 8 febbraio 2007 , repertorio numero 41983/2265;



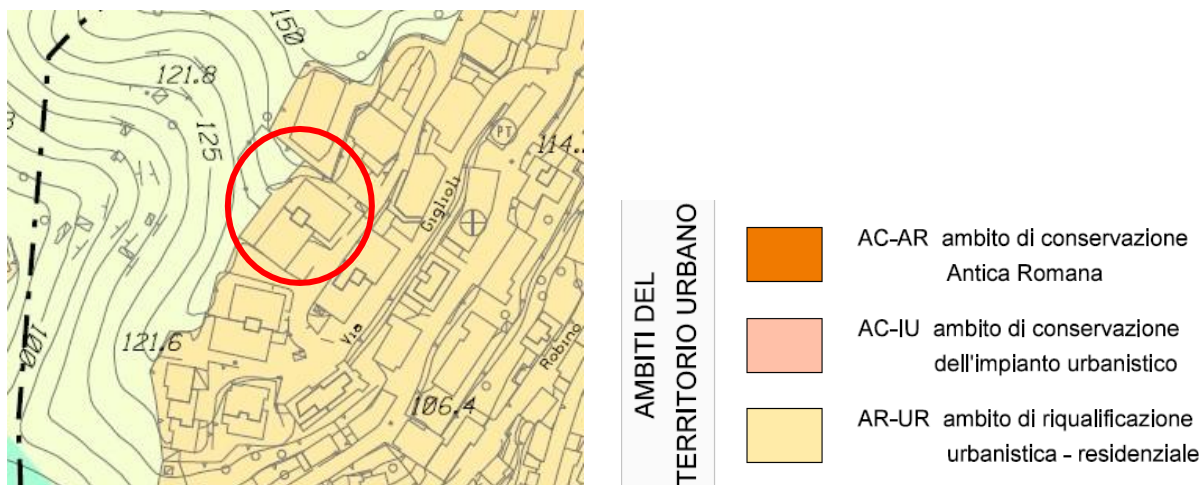
**ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** in data 21 ottobre 2013 al Registro Particolare numero 3365 a favore di Market Industrie s.r.l., con sede in Soliera (MO) , contro la sopra citata signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 14 settembre 2013 , repertorio numero 3193/2013 ;

**ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE** in data 11 aprile 2016 al Registro Particolare numero 1664 a favore del Condominio Via Giglioli 62-68, con sede in Genova, contro 1a sopra citata signora XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di. 1/2, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova in data 29 gennaio 2016, repertorio numero 274 ;

**TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** in data 14 luglio 2016 al Registro Particolare numero 14910 a favore del Condominio Via Giglioli 62-68, con sede in Genova, contro la sopra citata signora XXXXXX XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1, derivante da verbale di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 30 giugno 2016, repertorio numero 6351.

**TRASCRIZIONE GIUDIZIALE** del 15/07/2016 al Registro Generale n. 21162, Registro Particolare n. 15060, a favore della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX contro il Sig. Zancarli per la quota di 1/2, derivante a verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni immobili siti in Genova Via E. H. Giglioli 62 int. 26.

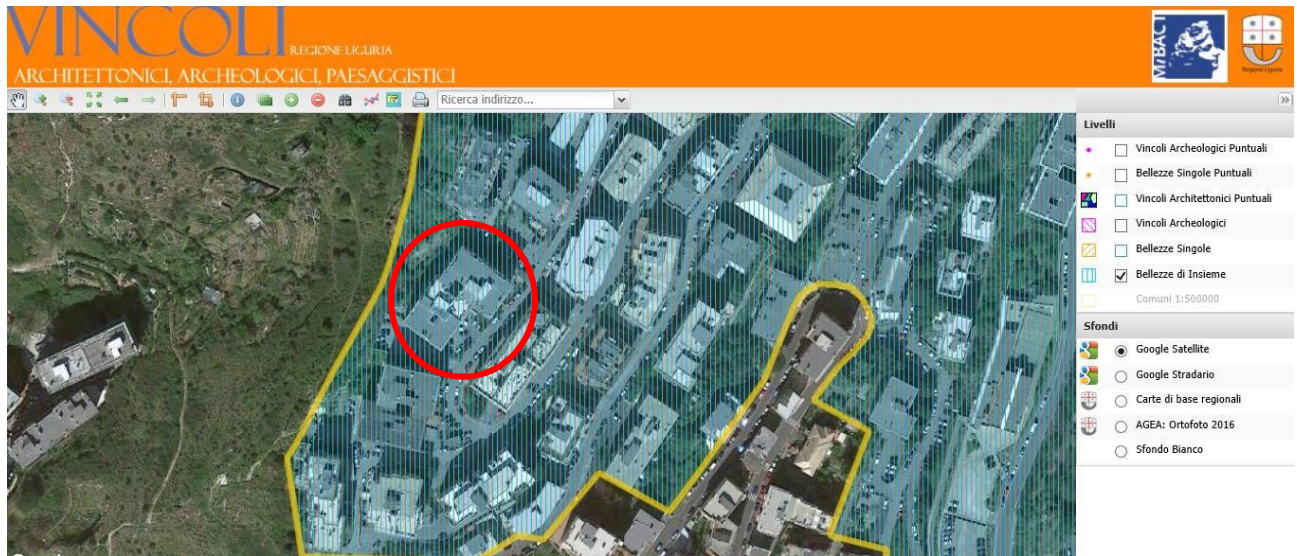
## 11. REGOLARITA' URBANISTICA



PIANO URBANISTICO COMUNALE - ASSETTO URBANISTICO







**VINCOLI** REGIONE LIGURIA  
ARCHITETTONICI, ARCHEOLOGICI, PAESAGGISTICI

sito a cura di Regione Liguria e Segretariato Regionale del MiBACT per la Liguria

**Attenzione:** alcuni documenti potrebbero non essere perfettamente conformi alle norme sull'accessibilità

**Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme**

**Codice vincolo** 070045  
**Numero Progressivo** 1  
**Oggetto del Vincolo** ZONA SOPRASTANTE LA CITTA GIARDINO NEL COMUNE DI GENOVA - MARASSI  
**Tipo Decreto** Decreto Ministeriale

**Descrizione tipo di pubblicazione**  
**Data del decreto** 10/11/1953  
**Tipo di Pubblicazione** Gazzetta Ufficiale  
**Numero di pubblicazione** 264  
**Data pubblicazione** 17/11/1953  
**Validità**  
**Data revisione**  
**Grado identificazione** identificabile con una certa approssimazione

**Limiti amministrativi storici**  
**Zona Soprintendenza** MARASSI  
**Decreto** [070045.pdf](#)  
**Stralcio** [070045\\_sc.pdf](#)

L'immobile oggetto di stima è sottoposto a vincolo ex artt. 136 e 157 statali (allegato 13)





---

## 12. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il progetto dell'immobile è stato regolarmente approvato dal Comune di Genova il 2 ottobre 1963 (allegato 4.)

Il decreto di abitabilità è stato emanato con provvedimento n. 4321 del 7 ottobre 1968 (allegato 5)

Dalle indagini effettuate dalla scrivente non risultano depositate in Comune pratiche edilizie relative alle modifiche interne effettuate.

La planimetria catastale è del 26/10/1968 (allegato 7).

L'immobile in esame si presenta oggi come riportato nella planimetria in allegato n. 8, frutto di misurazioni dirette sul sito.

Si rilevano difformità tra lo stato rilevato e la planimetria catastale e tra la planimetria catastale e il progetto approvato nel 1963.

Presso l'ufficio Visura Pratiche Condono Edilizio del Comune di Genova non risultano esserci richieste di condono edilizio in base alla Legge 47/85, alla successiva Legge 23/12/94 n. 724 e successiva Legge 326/2003.

Dalle indagini effettuate dalla sottoscritta risulta che non siano state depositate pratiche edilizie presso gli uffici comunali.

Dal raffronto tra lo stato attuale rilevato dalla scrivente e la planimetria catastale si riscontrano le seguenti difformità:

- Nell'ingresso sono state parzialmente demolite le tramezze che delimitavano il soggiorno ed il cucinino.

Dall' esame visivo all'interno dell'immobile non risulta siano stati effettuati lavori di ristrutturazione interna in epoca recente.

Come si evince dal certificato di abitabilità la costruzione dell'edificio è iniziata nel mese di aprile 1966 e terminata nel mese di marzo 1968. La zona è vincolata ai sensi del D.M. 10 novembre 1953.

Le difformità rilevate tra lo stato attuale ed il progetto originale dell'edificio, già accatastate nel 1968, riguardano il diverso posizionamento delle tramezze interne e di confine con il vano scale e



con le unità immobiliari confinanti. Tali difformità, senza aumento di superficie dell'immobile, sono sanabili mediante la presentazione di una comunicazione di cui all'art. 48, comma 2, della L.R. 16/2008 e s. m. preceduta dal versamento di una somma pari a € 516,00.

In ultimo dovrà essere presentata la variazione catastale.

Le spese per la redazione delle pratiche si possono quantificare come segue:

Oneri comunali: 516,00 € di oblazione

Oneri catastali: 50,00 € diritti di presentazione

Oneri professionali per la redazione della sanatoria e della variazione catastale (Docfa): 1.500,00 € oltre oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.600,00 € di cui 566,00 € per oneri e 2.000,00 € circa per prestazioni professionali.

### **13. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la stima dell'appartamento si utilizza il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI (allegato 13), dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione del Borsino Immobiliare e dall'esame effettuata sulla stampa specializzata.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/MARASSI TU.M (C.SO SARDEGNA-V.ROBINO-C.SO DE STEFANI  
S-C.SO GALLIERA-V.LE BRACELLI)

Codice zona: C03

Microzona: 74

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1450	2100	L	5,8	8,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	4,6	6,8	L

### Valori OMI Agenzia delle Entrate

ABITAZIONI CIVILI			> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.307 €/mq	1.608 €/mq	1.910 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>	
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO			> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore	
1.005 €/mq	1.206 €/mq	1.407 €/mq	<input type="button" value="Valutometro"/>	

### Valori Borsino Immobiliare



In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile **valore a metro quadrato** risulta pari ad € 1.100,00/mq.

Ciò determina un **valore complessivo** dell'immobile pari a:

$1.100 \times 50 \text{ €/mq} = \text{€ } 55.000,00 \text{ € (cinquantacinquemila/00 euro)}$

#### 14. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile

##### 14.1 ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

- Costo della sanatoria: 566,00 €
- Costi per spese e onorari professionali: 2.000,00 €
- In totale circa 2.600,00 € corrispondenti a circa il 5% del valore stimato dell'immobile

##### 14.2 STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente.

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale in quanto gli immobili presi come riferimento sono simili a quello oggetto di stima.

Si prendono in considerazione gli oneri e i costi di cui sopra per la regolarizzazione edilizia.

##### 14.3 STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà della Sig.ra XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX che risulta residente in Piazza Giuseppe Garassini Garbarino dal 2013.

Non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile.

##### 14.4 VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI



Nessuno

#### 14.5 SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

L'importo complessivo delle spese ordinarie a carico della debitrice risultano ammontare ad Euro 15.148,27, pari al 27 % del valore stimato dell'immobile.

#### 14.6 ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%:

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

- € 2.600 per sanatoria
- € 15.248,27 per spese condominiali insolute
- € 5.500 per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 42% del valore dell'immobile.

In ragione delle correzioni operate, **il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 575,00 €**, pertanto il più probabile valore di mercato dell'**immobile** risulta pari a:

€ 575/mq x 50 mq = € 31.625,00 arrotondabile ad **€ 30.000,00 (trentamila/00 euro)**;

### 15. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U ritiene di aver portato a termine l'incarico affidato con serietà e completezza d'indagine e rimane a completa disposizione dell'III.mo Sig. Giudice Istruttore per fornire eventuali delucidazioni o chiarimenti sulle analisi compiute e sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

La presente relazione viene trasmessa in via telematica e n. 1 copia cartacea depositata in Cancelleria.

### 16. ELENCO ALLEGATI



- A1.** Verbale di sopralluogo
- A2.** Atto di provenienza dell'immobile
- A3.** Estratto progetto n. 198/1963 - piano tipo - approvato dal Comune di Genova
- A4.** Copia approvazione progetto Comune di Genova
- A5.** Copia del provvedimento di abitabilità
- A6.** Visura storica catastale dell'immobile
- A7.** Planimetria catastale
- A8.** Pianta stato attuale rilevato
- A9.** Estratto valori OMI – valori Borsino immobiliare
- A10.** Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
- A11.** Certificato storico di residenza di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX
- A12.** Attestazione di residenza rilasciato dal Comune di Genova – Ufficio Anagrafe
- A13.** Estratto vincolo paesaggistico
- A14.** Relazione fotografica

Genova, 12 aprile 2018

Il C.T.U.  
Arch. Sara Pettinari

