



TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari



Procedura di esecuzione immobiliare



n° 447/2024 R.E.
promossa da



PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT SERVICING

C.F. 13048380151



AVV. TOFANI CRISTIANO AUGUSTO
Via Sardegna,50
00187 ROMA (RM)



info@studiolegaletofani.com
cristianoaugusto.tofani@avvocato.pe.it



contro

XXXXX XXXXXXXXXX - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX



Perito Estimatore: Dott. Ing. Andrea CHIAISO
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA



TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489
CELL: +39.328.3033532 - andrea.chiaiso@ingpec.eu



Rif. Studio GEA49_447-2024



1	Conclusioni Definitive	3
2	Premessa – Attività Propedeutiche	4
2.1	Operazioni peritali	4
2.2	Controlli preliminari	4
3	INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI	5
3.1	Dati catastali	5
3.2	Accessi	5
3.3	Confini	5
3.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	5
4	Descrizione sommaria	5
4.1	Tipologia del bene	6
4.2	Altezza interna utile	6
4.3	Composizione interna	6
4.4	Caratteristiche strutturali	7
4.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	7
4.6	Impianti	7
5	Consistenza	7
6	Stato di possesso	9
7	Vincoli ed oneri giuridici	9
7.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	9
7.2	Atti di asservimento urbanistico	9
7.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	9
7.4	Altre limitazioni d'uso	9
7.5	Iscrizioni	9
7.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	9
7.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	10
7.8	Oneri per difformità catastali	10
8	Spese condominiali	10
8.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	10
8.2	Spese straordinarie deliberate scadute	10
8.3	Spese condominiali scadute	10
9	Precedenti proprietari nel ventennio	10
9.1	Attuali proprietari	10
9.2	Precedenti proprietari	11
10	Pratiche edilizie	11
10.1	Regolarità urbanistica	12
10.2	Regolarità catastale	13
11	Dotazioni condominiali	13
12	Stima dei beni	13
12.1	Criteri di stima	13
12.2	Fonti di informazione	13
12.3	Stima del valore a base d'asta	13
12.4	Divisione in lotti	15
13	ELENCO ALLEGATI	15
14	DEPOSITO	15

- Vendita della piena proprietà.

Il compendio oggetto di stima è un appartamento nel Comune di **GENOVA** in **VIA DON DOMENICO MEIRANA n. 8** Piano 4 contrassegnato con **l'interno 4** costituito da : ingresso/disimpegno, cucina a vista sulla zona living, camera da letto, bagno.

- Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà di: XXXXX XXXXXXXXXX nata a GENOVA (GE) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà (DEBITORE ESECUTATO)

in forza di atto di acquisto del 13.12.2007 Notaio Riccardo RIDELLA Repertorio 62095 Raccolta 18956 TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 30447 Registro Generale 53182 per acquisto fatto dai Sig.^{ri} XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX.

- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento del 15.10.2024:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 28/12/2007

Registro Particolare 14341 Registro Generale 53183

Pubblico ufficiale RIDELLA RICCARDO

Repertorio 62096/18957 del 13/12/2007

Capitale € 125.000,00 - Ipoteca € 250.000,00

Durata 29 anni 11 mesi

A favore : BANCO DI SAN GIORGIO codice fiscale 02942940103

Contro : XXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX quale debitore non datore di ipoteca

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/10/2024

Registro Particolare 26926 Registro Generale 34266

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA

Repertorio 10043 del 24/09/2024

Non risultano essere altri iscritti oltre al Creditore Procedente.

- Al momento del Sopralluogo effettuato in data 20.11.2024 l'appartamento risultava libero e l'esecutato ha dichiarato che nello stesso non risiede nessuno e non è locato a terzi.
- Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati: il valore del lotto unico di vendita pari alla **piena proprietà dell'appartamento è € 65.000,00**; si specifica che è stato utilizzato il valore medio dell'OMI per la tipologia Abitazione di Tipo Civile tenuto conto della tipologia dell'immobile, applicato l'abbattimento del 5% indicato dall'ufficio, applicata una decurtazione di € 15.000,00 per il ripristino delle irregolarità urbanistiche accertate.

CRITICITÀ VARIE: è necessario precisare che tra le irregolarità urbanistiche accertate descritte compiutamente al paragrafo 10.1 vi è **il recupero del sottotetto** nel quale è stato ricavato un vano della dimensione di circa 4.46 x 3.64 con altezza compresa tra 1.00 e 1.85 [m]. Si precisa che la proprietà del sottotetto non è specificata nell'atto di provenienza sebbene la proiezione dello stesso è sull'immobile oggetto di stima suggerendo quindi che la stessa è ricompresa nella vendita.

Il costo per sanare le irregolarità accertate è stato stimato in € 15.000,00.

2 PREMessa – ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE

2.1 Operazioni peritali

In data 29.10.2024 lo scrivente Ing. Andrea CHIAISO veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare indicato in copertina. In data 29.10.2024, non sussistendo ipotesi di incompatibilità né di opportunità per rifiutare l'incarico, ho accettato l'incarico giurando di adempiere bene e fedelmente le funzioni affidate al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

L'udienza di trattazione veniva quindi fissata per il giorno 19.02.2025.

In data 29.10.2024 ho effettuato accesso presso il NECU per estrarre visure aggiornate, in data 24.11.2024 ho effettuato accesso presso l'archivio notarile di Genova per estrarre copia del titolo di provenienza. In data 20.11.2024 ho effettuato accesso presso l'immobile. In data 27.01.2025 procedevo al deposito dell'elaborato peritale presso la Cancelleria delle esecuzioni a mezzo PCT.

2.2 Controlli preliminari

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si osserva che è allegato nel fascicolo del procedimento il Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott.^{ssa} Giulia BARBAGALLO del 18.10.2024, lo scrivente ha comunque provveduto ad effettuare autonome ispezioni ipotecarie in data 25.01.2025.

Ai sensi dell'art. 498 secondo comma c.p.c. si constata che, alla data di redazione del presente elaborato non risulta essere iscritto nessuno oltre al Creditore Procedente sebbene risulti un intervento del medesimo creditore procedente per la restante parte del credito insoluto.

Occorre infatti precisare che la presente procedura di esecuzione immobiliare trae origine dall'atto di pignoramento del 20.04.2024 per l'importo € 8.808,50 promosso da Kerdos SPV Srl e per essa la mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING SOLUTION SPA relativamente n.12 rate insolute del mutuo fondiario del 13.12.2007 a rogito Notaio Riccardo RIDELLA (rep.62.096 – rac.18.957 del 13.12.2007) per originari € 125.000,00.

Successivamente in data 08.11.2024 è stato depositato dal medesimo creditore procedente atto di intervento per la somma residua del mutuo e quindi per € 92.406,62 comprensivo anche delle n.12 rate scadute al 28.06.2024 che hanno dato inizio alla presente procedura.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che NON vi sono comproprietari ulteriori rispetto all'esecutata.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è stato accertato che:

- Il pignoramento è stato avanzato ad istanza di Kerdos SPV SRL codice fiscale 11924580969 per l'importo di € 8.808,50 oltre spese ed interessi contro odierno esecutato.
- È stato depositato un atto di intervento dal medesimo creditore procedente per un totale di € 92.406,62 che ricomprende anche l'importo di € 8.808,50.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento che è stato trascritto in data 15.10.2024;
- È stata compiuta notifica dell'atto di pignoramento al proprietario in data 24.09.2024 da parte dell'ufficiale giudiziario.

3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

3.1 Dati catastali

Il compendio oggetto di stima è un appartamento nel Comune di **GENOVA** in **VIA DON DOMENICO MEIRANA n. 8 Piano 4** costituito da : ingresso, cucina a vista sulla zona living, camera da letto, bagno.

Tutto quanto sopra censito NECU come segue:

Comune di GENOVA (Codice:D969R)
Sezione SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **PON** Foglio: **4** Particella: **88** Sub.: **11**
Categoria A5 Classe 2 Consistenza 5.5 vani, 74 [m2] Rendita € 244,28

L'immobile risulta in capo al NECU all'odierna eseguita:

- **XXXXX XXXXXXXXXX nata a GENOVA (GE) il xx/xx/xxxx** codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà.

3.2 Accessi

L'accesso all'appartamento avviene in primo luogo mediante vano scale condominiale, quindi attraverso una scala in esterno che giunge al quarto piano dell'edificio.

3.3 Confini

Dall'atto di provenienza Repertorio n. 62095 e Raccolta 18956 del 13.12.2007 Notaio Dott. Riccardo RIDELLA sono indicati i seguenti confini: vano scala, proprietà Corte G.B. e/o aventi causa, muri perimetrali su Via Campomorone.

Non è specificato nell'atto il vano sotto-tetto nel quale è stato realizzato un locale tecnico.

3.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

L'appartamento fa parte di un più ampio corpo di fabbrica nel quale sono presenti altri appartamenti, tuttavia non esiste uno specifico regolamento di condominio né le indicazioni di specifiche parti comuni o altro nell'atto di provenienza.

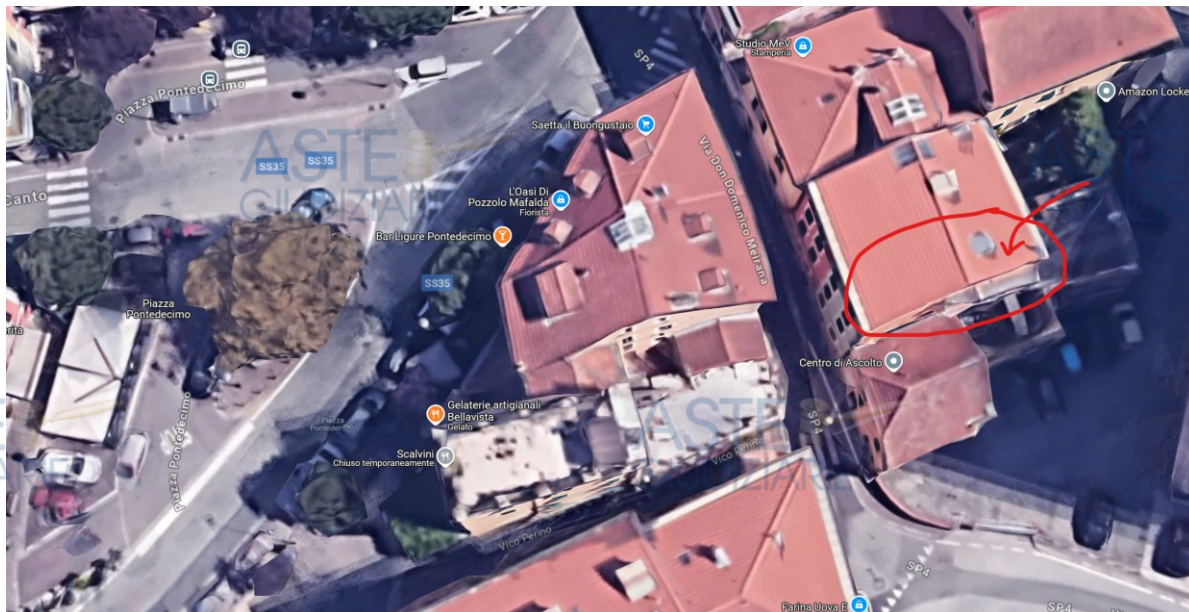
Dalle informazioni reperite dall'esecutato le uniche spese che vengono divise sono quelle relative alla pulizia delle parti comuni e le spese del citofono.

Nell'atto di provenienza non è specificata la quota dei millesimi delle parti comuni, ma più in generale è possibile riferire che sono *oggetto di proprietà comune ed indivisibile dei Condomini dell'edificio le parti indicate nell'art.1117 del Codice Civile e quelle destinate tali per contratto.*

4 DESCRIZIONE SOMMARIA

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nel Comune di GENOVA nel quartiere/delegazione di Pontedecimo. L'immobile si trova a poca distanza dalla piazza di Pontedecimo, l'area limitrofa è destinata per lo più a residenza. Sono presenti

collegamenti pubblici (bus). Sono presenti nelle vicinanze scuole ed esercizi commerciali.



Vista d'insieme, la freccia rossa indica l'immobile

4.1 Tipologia del bene

L'immobile è identificato come Abitazioni di tipo ultrapopolare (A5), nello specifico risulta essere un appartamento posto al quarto piano facente parte del corpo di fabbrica di **VIA DON DOMENICO MEIRANA n. 8** posto al quarto piano ed indentificato come **interno 4**.

4.2 Altezza interna utile

L'altezza rilevata nel corso del sopralluogo è la seguente :

- 2.40 – 2.78 [m] nella camera da letto
- 2.57 [m] nell'ingresso/disimpegno
- 2.45 – 3.30 [m] nella zona cucina
- 2.45 – 2.68 [m] nel bagno
- 1.32 – 1.85 [m] nel locale spazio tecnico e/o di sgombero nel sottotetto.

Si precisa che il locale spazio tecnico e/o di sgombero è stato ricavato nel sottotetto in assenza di titolo edilizio.

4.3 Composizione interna

Attraverso la porta di ingresso si accede ad un ampio ingresso disimpegno nel quale è presente una contro soffittatura con faretti incassati ad una altezza rilevata di 2.57 [m]. Attraverso l'ingresso si accedere ad un'ampia camera da letto matrimoniale con altezza compresa tra 2.40 – 2.78 [m], ad un bagno con altezza compresa tra 2.40 - 2.68 [m] e ad un locale cucina con altezza compresa tra 2.40 – 3.30 [m].

Nel locale ingresso è presenta una scala di larghezza 71 [cm] che conduce allo spazio tecnico e/o di sgombero che è stato recuperato nel sottotetto.

Il vano nel sottotetto ha forma regolare ed ha dimensioni di circa 3.64 x 4.84. In detto locale il soffitto segue l'andamento spiovente del tetto, sono presenti alla pareti armatura su misura e l'altezza è compresa tra 1.00 [m] e 1.85 [m] circa.

4.4 Caratteristiche strutturali

L'edificio ove è inserito l'appartamento è stato edificato in epoche remote, la planimetria catastale riporta la data del 14.04.1940. Non è stato reperito l'originario progetto dell'edificio pertanto non sono in grado di riferire con esattezza la data e la tipologia di realizzazione, sebbene considerato quanto accertato nel corso del sopralluogo e data l'epoca realizzativa, si può ritenere che lo stesso sia stato realizzato in muratura portante con tetto a falda.

Lo stato complessivo dell'edificio risulta buono così come la copertura che, secondo quanto riferito è stato rifatto indicativamente nell'anno 2010. Non ho potuto verificare tale informazione poiché in atti del comune non risultano depositate pratiche relative a tale intervento.

4.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne

La muratura esterna si presenta intonacata e tinteggiata al civile in normale stato di conservazione così come la copertura. La muratura interna delle scale si presenta intonacata e tinteggiata in normale stato di manutenzione.

La muratura interna dell'appartamento si presenta tinteggiata in ottimo stato, la porta di accesso all'appartamento è di tipo blindato. Le porte interne sono in legno in ottimo stato. Le finestre sono in metallo con doppio vetro e chiusure tipo persiana in alluminio verde. La pavimentazione interna è in piastrelle simil cotto, parquet nella camera da letto, nel bagno il pavimento ed il rivestimento delle pareti è in piastrelle.

Nella zona ingresso è presente una controsoffittatura con faretti incassati,

L'impianto elettrico è sottotraccia privo di certificazione di conformità ma è di recente installazione e dotato di quadro elettrico.

Complessivamente l'appartamento si presenta in ottimo stato.

Si precisa che nel sotto-tetto è stato recuperato un vano e che lo stesso si presenta intonacato e tinteggiato con pavimento in parquet. Nel sotto-tetto è stato installato anche un radiatore dell'impianto di riscaldamento nonché l'impianto elettrico completo.

4.6 Impianti

Elettrico : sottotraccia, certificazione assente.

Idrico : sottotraccia, non presente dichiarazione di conformità, è presente serbatoio di accumulo.

Riscaldamento: riscaldamento e ACS autonomo con calderina a gas installata in esterno e radiatori in alluminio.

5 CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 [cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 [cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

NOTE : si precisa che ai fini del calcolo delle consistenze dell'immobile non è stato considerato il vano non abitabile che è stato ricavato nel sottotetto poiché lo stesso è stato realizzato abusivamente ed inoltre la proprietà del sotto-tetto non è indicata nel titolo di provenienza ed infine detto sotto-tetto non è accatastato.

Visto quanto sopra ottengo una superficie Commerciale di 74,4 [m²] arrotondata a 74 [m²].

6 STATO DI POSSESSO

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 20.11.2024 l'appartamento risultava vuoto e disabitato. L'esecutato ha riferito che nessuno risiede nell'appartamento e che lo stesso non è locato a terzi.

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non risultano.

7.2 Atti di asservimento urbanistico

Non risultano.

7.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale

Non risultano.

7.4 Altre limitazioni d'uso

Non risultano.

7.5 Iscrizioni

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuate in data 25.01.2025 risulta quanto segue.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 28/12/2007

Registro Particolare 14341 Registro Generale 53183

Pubblico ufficiale RIDELLA RICCARDO

Repertorio 62096/18957 del 13/12/2007

Capitale € 125.000,00 - Ipoteca € 250.000,00

Durata 29 anni 11 mesi

A favore : BANCO DI SAN GIORGIO codice fiscale 02942940103

Contro : XXXXX XXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXX XXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX quale debitore non datore di ipoteca

7.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuate in data 25.01.2024 risulta quanto segue.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 15/10/2024

Registro Particolare 26926 Registro Generale 34266

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA

Repertorio 10043 del 24/09/2024

7.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie

Le difformità descritte nel paragrafo 10.1 relative a differente ripartizione dei locali interni (spostamento tramezze) e formazione di locale sottotetto potranno essere sanate mediante la presentazione di idonea pratica comunale (Permesso di Costruire in sanatoria) corrispondendo le opportune sanzioni ed oneri accessori mentre per l'apertura della piccola finestra posta in corrispondenza della porta di ingresso si prevede la tamponatura ed il ripristino.

Resta inteso che la destinazione del locale ricavato nel sotto-tetto potrà essere unicamente spazio tecnico o di sgombero dove la permanenza di persone non è consentita posto che l'altezza utile rilevata è inferiore a quella prescritta del regolamento edilizio così come nell'ingresso ove ho rilevato un'altezza di 2.57 [m] dovrà essere specificato che trattasi spazi accessori diretti (ingresso/disimpegno).

Posto che la determinazione esatta degli oneri viene determinata a seguito della presentazione della pratica comunale corredata di un esatto rilievo dei luoghi e del calcolo dei relativi volumi che si intende sanare è comunque possibile stimare in € 15.000,00 comprensivi anche degli onorari professionali il costo per la regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie riscontrate.

7.8 Oneri per difformità catastali

Ricompresa nel paragrafo precedente.

8 SPESE CONDOMINIALI

8.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile

Sebbene l'appartamento oggetto di stima sia all'interno di un edificio ove sono presenti altre unità immobiliari, dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo e da quelle raccolte dall'esecutato non risulta che vi siano altre spese condominiali oltre a quelle della luce scale/citofoni e delle pulizie.

Non sono stati indicati i riferimenti dell'amministratore e pertanto non sono in grado di riferire compiutamente in merito.

8.2 Spese straordinarie deliberate scadute

Vedi paragrafo precedente.

8.3 Spese condominiali scadute

Vedi paragrafo precedente.

9 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

9.1 Attuali proprietari

Il compendio immobiliare oggetto di stima è di proprietà dell'odierno esecutato Sig.^{ra} XXXXX XXXXXXXXXX nata a GENOVA (GE) il xx/xx/xxxx codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX

per la piena proprietà in forza di atto di acquisto del 13.12.2007 Notaio Riccardo RIDELLA Repertorio 62095 Raccolta 18956 TRASCRIZIONE del 28/12/2007 - Registro Particolare 30447 Registro Generale 53182 per acquisto fatto dai Sig.^{ri} XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX.

9.2 Precedenti proprietari

I Sig.^{ri} XXXXXX XXXXXX nata a CATANIA (CT) il 26/09/1980 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX nato a GENOVA (GE) il 16/02/1973 codice fiscale XXXXXXXXXXXXX erano proprietari ciascuno per ½ in comunione dei beni in forza di atto di acquisto Rep.39295/16060 del 14.06.2004 Notaio Anselmo Edmondo TRASCRIZIONE del 22/06/2004 - Registro Particolare 18237 Registro Generale 29923.

10 PRATICHE EDILIZIE

L'edificio di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte è stato edificato in epoche remote e non è disponibile presso l'archivio storico il progetto originario.



Estratto Cartografie Ufficio Visura

Ho quindi condotto una consultazione delle pratiche edilizie afferenti all'edificio di VIA DOMENICO MEIRANA 8 rilevando la presenza di n.6 pratiche tuttavia nessuna afferente all'immobile oggetto stima.

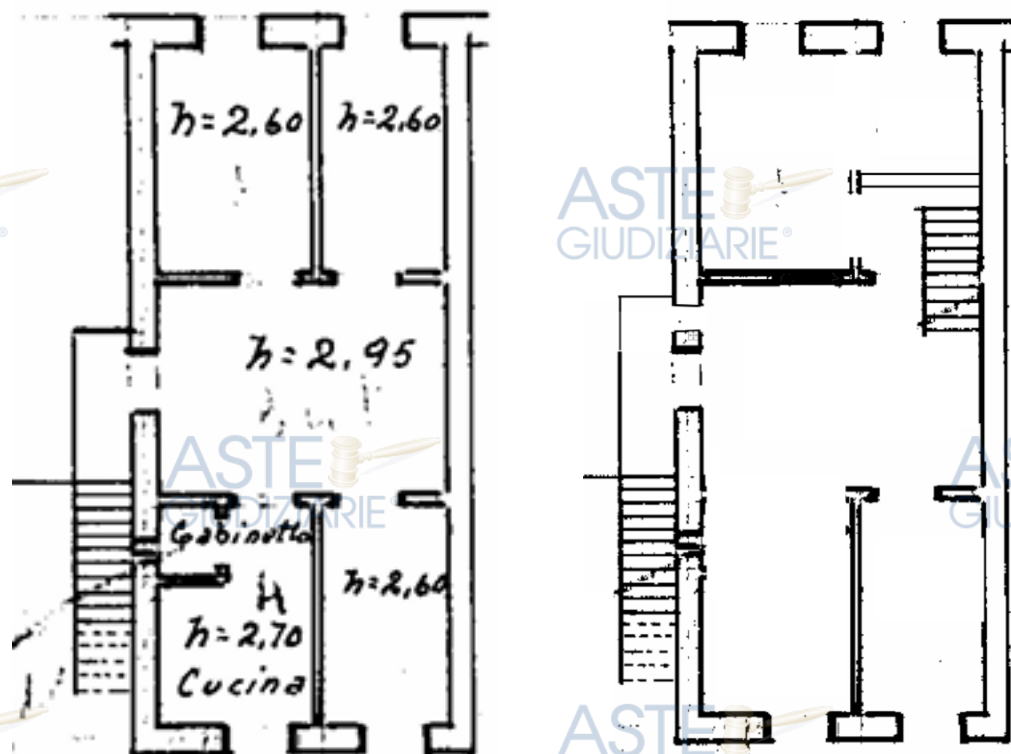
Posto che, come verrà indicato nel paragrafo successivo lo stato dei luoghi è sostanzialmente differente rispetto alla planimetria catastale (che riporta data di compilazione 14.04.1940) ho chiesto all'esecutato se avesse notizie in merito alla presentazione di pratiche edilizie posto che dalle indagini condotte non ne era emersa nessuna. L'esecutato ha riferito che effettivamente era già a conoscenza di tale problematica.

Tanto premesso **non è presenti agli atti nessuna pratica edilizia**, neppure il progetto originale del fabbricato che tuttavia è stato edificato in epoca anteriore al 29.12.1939 data di presentazione della planimetria catastale in atti.

10.1 Regolarità urbanistica

Con riferimento alla planimetria catastale in atti che ad oggi è l'unico elemento che raffigura i luoghi, ho rilevato una differente ripartizione dei locali interni e la presenza di una piccola finestra, non raffigurata nella planimetria catastale, posta in prossimità della porta di ingresso all'appartamento.

Le difformità sono rappresentate graficamente nello schizzo allegato.



Confronto stato raffigurato su Planimetria Catastale vs Stato di fatto

Oltre a quanto sopra ho rilevato la presenza di una scala che conduce nel sottotetto ove è stato ricavato un locale di sgombero con armature su misura a parete. Tale locale non raffigurato nella planimetria catastale non risulta accatastato. Il locale ha forma regolare e dimensioni di 4.80 x 3.64 [m] circa con un'altezza compresa tra 1.85 e 1.00 [m].

Preciso che tale locale e/o comunque il sotto-tetto non è indicato nell'atto di provenienza e pertanto non sono in grado di riferire in ordine alla titolarità effettiva sebbene la proiezione di tale locale insiste sul sottostante immobile nonché l'altezza del locale ingresso, originariamente 2.95 [m] è ora 2.57 [m].

Quanto sopra suggerisce quindi che sia stata eseguita - in epoca remota - la formazione di una nuova soletta per l'accesso al vano ricavato nel sottotetto.

Tale opera comunque rappresenta un'irregolarità edilizia che deve essere sanata mediante la presentazione di idonea pratica comunale (Permesso di Costruire in sanatoria) corrispondendo le opportune sanzioni ed oneri accessori il cui costo indicativo è stato riportato al paragrafo 7.7.

10.2 Regolarità catastale.

Lo stato di fatto raffigurato nella planimetria catastale è difforme. A termine della pratica urbanistica occorrerà procedere ad un nuovo accatastamento indicato la nuova superficie e predisponendo l'aggiornamento della planimetria.

11 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non applicabile

12 STIMA DEI BENI

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale - come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

12.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

12.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Periferica/PONTEDECIMO-CESINO%20TU.M%20(V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.C AMPOMORONE) - Codice zona: D25 Microzona: 32 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo Economico

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PONTEDECIMO-CESINO%20TU.M%20(V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.C AMPOMORONE)

Codice zona: D25

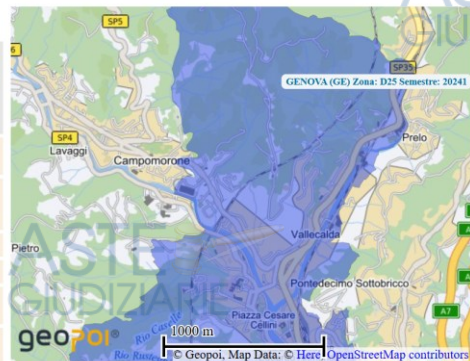
Microzona: 32

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	920	1350	L	4,6	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	940	L	4,5	6,7	L
Autorimesse	Normale	810	1200	L	3,6	5,3	L
Box	Normale	1250	1850	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	Normale	1200	1750	L	5,3	7,8	L
Posti auto scoperti	Normale	880	1300	L	3,9	5,7	L

Spazio disponibile per annotazioni



Quotazione OMI aggiornata al 25.01.2025

La Banca Dati dell’Agenzia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia “Abitazioni di Tipo Economico” in normale stato di conservazione compresi tra 920 e 1.350 [€/m²] con un media di 1.135,00 [€/m²].

Indagini di mercato relative all’area nella quale insiste l’immobile oggetto di stima (raggio di 500 metri, superficie compresa tra 65-90 m²) evidenziano la presenza di n.10 immobili in vendita con un valore medio di 1.029,01 [€/m²].

Tenuto conto dello stato di conservazione dell’immobile che si presenta in ottimo stato, del tipo di esposizione e delle caratteristiche dell’immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio indicato dalla Banca Dati dell’Agenzia del Territorio per la tipologia Abitazioni Civili posto che il grado di finiture rilevate lo consente, pertanto, un importo unitario di **€/mq 1.135,00**.

Per tanto si ottiene

Abitazione mq 74 x 1.135,00 = € 83.990,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all’acquisto all’asta indicata dall’ufficio nonché l’importo per le accertate irregolarità urbanistiche. Si ottiene così il seguente computo:

[A] Abitazione	€	83.990,00
Decurtazione -5 % su [A]	- €	4.199,50
Spese Regolarizzazione	- €	15.000,00

Totale € 64.790,50

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all’UNICO LOTTO** di vendita costituito dalla piena proprietà dell’abitazione oggetto di stima un prezzo base d’asta di **€ 65.000,00** (settantacinquemila,00 euro).

12.4 Divisione in lotti

Punto non applicabile.

13 ELENCO ALLEGATI.

1. Perizia in formato privacy
2. Documentazione catastale (Visura Storica, Estratto di Mappa, Planimetria)
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Ispezioni Ipotecarie Autonome
6. Nota di trascrizione pignoramento
7. Certificazione Ipotecaria
8. Certificato Energetico

14 DEPOSITO

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 27.01.2025

Il Perito Estimatore
Dott. Ing. Andrea CHIAISO
(il documento è stato firmato digitalmente)