

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

BANCO BNL

Creditore procedente

.....

G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

1 C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com



sita a Genova in Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1,

per il diritto di proprietà per la quota di **1/1**

Contro:

....., nato a il 23/05/1981,

..... nata a il 19/07/1977

relativamente all' l'unità immobiliare di cui sopra, titolari, ognuno di essi, della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

trascrizione di pignoramento:

- Trascrizione contro del 17/02/2022, Registro Particolare n. 3775, Registro Generale n.5104, Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello di Genova -UNEP - Repertorio n. 602 del 16/03/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di :

- BNL SPA. Sede in ROMA, C.F. 09339391006,

relativamente alle seguenti unità

unità negoziale n. 1: unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 (ex sub8) zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

Sig.

nato a il 17/09/1988 c.f.

relativamente all' unità negoziale n. 1, di cui sopra.

3C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

Il valore del bene in oggetto è pari a Euro 70.000,00 (Euro settantamila,00)

Valore ottenuto, partendo dal valore di mercato di riferimento stimato pari a 820,00 Euro/mq., (corrispondente circa al valore medio OMI di riferimento), a cui è stata applicata una ulteriore riduzione forfettaria del 10% *come incentivo all'acquisto* e in assenza della garanzia di vizi .

Da cui si ottiene $\text{Euro } (820,00/\text{mq} - 0,10 \times 820,00) = \text{Euro } 738,00/\text{mq}$ da arrotondare (per eccesso) a Euro **740,00/mq.**

Da cui il valore complessivo dei beni in oggetto

740,00 Euro/mq x 99,60 mq. = 73.704,00 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a 73.700,00 Euro.

Da cui la decurtazione delle seguenti spese:

- per la regolarizzazione edilizia pari a Euro 1.000,00.
- per la regolarizzazione catastale, (vd. punto 1d) pari ad Euro 500,00 (spese comprensive degli onorari dei tecnici redattori delle pratiche e delle spese di segreteria ed istruttoria)
- per saldare il debito relativo alle spese amministrative condominiali pari a Euro 3.396,40

da cui il valore finale pari a Euro 68.803,60

che arrotondato per eccesso risulta pari a Euro 70.000,00

da cui il

Valore complessivo dell'immobile Euro 70.000,00

Euro settantamila,00



QUESITO PERITALE

- La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n°2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 - 16043 - tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 05/05/2022, ha assunto dall'Ill.ma Giudice Cristina Tabacchi l'incarico di eseguire la stima relativamente all'immobile posto nel Comune di Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;
- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo e l'ha completata ai fini di un'esauritiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti
- ha verificato che il debitore esecutato NON abbia titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;
- ha effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in data 20/06/2022 alle ore 10.30 in presenza del custode di SO.VE.MO, dell'affittuaria Gomez Zambrano, di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL. 1**). In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi.

6C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com



1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- in data 18/05/2022 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:

- ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito all'immobile oggetto di pignoramento (**ALL. 2**).

- In data 18/05/2022 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova - Servizi catastali ad effettuare:

- visura storica dell'immobile in oggetto (**ALL. 3**), comprensiva dell'estratto di mappa catastale (**ALL. 3a**) e pianta catastale (**ALL. 3b**).

in data 20/06/2022 presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile in oggetto.

I dati inerenti agli Atti di compravendita sono stati esaminati mediante i documenti allegati all'interno della documentazione acquisita, in particolare:

- dell'Atto di Compravendita relativo all'appartamento

stipulato dal Notaio Mariaserena Catalano in data 05/08/2015, numero di Repertorio 7228, reg. gen. N. 23008 e reg. particolare n. 17230 del 04/09/2015 (**ALL. 4**);

- In data 08/07/2022 ha contattato lo *Studio amministrativo condominiale Avio&Sforza* per acquisire le spese condominiali a carico dell'esecutato, reperite in data 30/08/2022 mediante risposta via email dallo Studio stesso (**ALL. 10**)



1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato il 20/06/2022 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento che consiste in una unità immobiliare (appartamento) sita in Genova, Via Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1

1.b) Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento situato

nel Comune di Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,22

risulta essere di piena proprietà del Sig. _____

nato a _____, quindi per una quota pari al 100% relativamente all'unità immobiliare *posta nel Comune di Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29*

come da visura storica dell'immobile in conformità a quanto riportato sull'atto di pignoramento.

Il sub.34 proviene dalla rettificazione del sub. 8 a seguito di denuncia di variazione presentata in data 10/07/2006 n.38073.1/2006

Il fabbricato in oggetto proviene dalla

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2006 Pratica n. GE0281982 in atti dal 26/10/2006

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57913.1/2006) **Annotazioni:** CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. GE0305791/2006 del 16/11/2006



1.c) Segnalazione delle pratiche

presso gli uffici comunali risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti alle unità immobiliare in oggetto. (ALL.5):

1. *pratica n.1026/94 "Prolungamento del terrazzino in Via W. Fillak, 5/1 – Sampierdarena", domanda a nome di Ciro Strazzulli. Progettista: Arch. Marco Carossino. Autorizzazione del 28/02/95 n.108*
2. *Condono edilizio per la trasformazione di una finestra in portafinestra nell'unità immobiliare sita a Genova Via W. Fillak civ.5/1 - domanda n.19227 a nome di Ciro Strazzulli in data 31/07/86 Tecnico: Arch. Franca Barbieri. Autorizzazione in Sanatoria n.8572 in data 04/06/1993*

1.d) Necessità di variazione catastale

La pianta catastale corrisponde complessivamente con lo stato attuale, tranne che per la posizione della porta del bagno, che attualmente risulta verso l'ingresso e non verso il corridoio, e per l'indicazione del controsoffitto, che non risulta nella pianta catastale. Vista l' incongruità dell' unità immobiliari di cui sopra rispetto alla pianta catastale acquisita (**ALL.3b**), occorre procedere ad alcuna variazione catastale mediante procedura DOCFA, al fine della vendita dei beni in oggetto.

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di pignoramento, *sito nel Comune di Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29,* non risulta regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio nel complesso per la posizione della porta del bagno, che attualmente risulta verso l'ingresso e non verso il corridoio, come da stato autorizzato e per l'indicazione del controsoffitto in una porzione di esso, realizzato senza autorizzazione.

9C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zapmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

1.f) Suddivisione in lotti

- L'immobile oggetto di pignoramento sito a Genova, *Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34*

consiste in un'unica unità immobiliare, con un unico accesso dal vano scale condominiale e con caratteristiche distributive e dimensionali tali da non giustificare una suddivisione in più lotti "al fine di ottenere una migliore commerciabilità del bene".

Si ritiene quindi l'immobile oggetto di pignoramento unico lotto.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

I beni in oggetto è individuato dal PTCP in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistico-residenziale), dal PTCP in zona TU (*tessuto urbano*) circa l'ambito insediativo, in zona MO-B circa l'assetto geomorfologico, in zona COLL-ISS-MA circa l'assetto vegetazionale.

I beni oggetto di stima sono quindi quelli indicati al punto 1b) dal punto di vista catastale.

L'appartamento in oggetto, *distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34(ex sub 8), zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5,*

-INDIVIDUATO NELL'ESTRATTO DI MAPPA al mappale 192 (ALL. 3A)

fa parte di un condominio di tipologia 'a blocco' di 7 piani fuori terra con copertura a falde e cavedio interno, con accesso a Sud su tratto pertinenziale perpendicolare alla via principale; il fronte Ovest si affaccia su Via Fillak in prossimità di Piazza Masnata, Il fronte Sud sull'area di accesso condominiale, il fronte Est sul distacco con immobile individuato al mappale 193, mentre il fronte Nord con il distacco individuato al mappale 191 dall'immobile mappale 171 attestato su Via Fillak.

Nello specifico *l'appartamento* oggetto di stima sito al *piano piano e distinto al n.1*, confina a Nord con il distacco, a Sud con l'accesso a Via Fillak, a Ovest con il vano scala, a Est con il distacco quale aria pertinenziale dal mappale 192. (vedi documentazione fotografica **ALL. 6**).

10C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

L'immobile oggetto di pignoramento è così individuato:

sito nel Comune di **Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°**, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al **foglio 43, mappale 207, sub 34 (ex sub8)**, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29,

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Inquadramento

L'immobile in oggetto è ubicato in Via Walter Fillak, a Genova - Sampierdarena, nella periferia nord-ovest della città di Genova. Si tratta di un contesto prevalentemente residenziale densamente urbanizzata. E' caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio impostato su una maglia ortogonale che si attesta mediante isolati e una rete di arterie carrabili connesse alla strada principale Via Paolo Reti - Via Walter Fillak.

Il tessuto urbano insediativo è caratterizzato per lo più da *fabbricati "a blocco"* di 7/8 piani fuori terra, risalente tra la fine del secolo XIX e i primi del XX secolo:

Via Walter Fillak è una strada carrabile caratterizzata da una serie di edifici "a blocco", analoghi per finiture e proporzioni, distanziati tra loro da distacchi minimi pertinenziali agli edifici e realizzati per la maggior parte all'inizio del secolo scorso.

Nello specifico l'immobile oggetto di pignoramento, individuato al *Catasto terreni nel F. 41, come mappale 192*, è ubicato nel tratto di accesso all'immobile perpendicolare alla strada principale Via W. Fillak, lato est, parallelo a Via Antonio Caveri, su cui si affacciano anche edifici condominiali a carattere residenziale (mappali 202,203,828, 193); confina a Nord con il distacco mapp.191 da edificio mapp. 171, a Sud con la tratto di accesso, a Ovest con Via Fillak, a Est con il distacco dal mappale 193. Nel tratto di accesso all'immobile è presente una farmacia (Croce D'Oro civ.13r/15r) al piano terra dell'immobile distinto al civ.3 analogo per tipologia e distribuzione all'immobile in oggetto.

La sezione stradale di Via W. Fillak consente il transito automobilistico a doppio senso e il parcheggio delle autovetture su entrambi i lati della carreggiata.

In Via Fillak e in alcune vie circostanti, sono presenti esercizi commerciali di quartiere, quali negozi e supermercati; nella zona sono presenti istituti e scuole (Scuola dell'Infanzia Firpo,

11C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

Scuola dell'Infanzia statale Andersen, Liceo Scientifico Enrico Fermi e Liceo Classico e Linguistico G. Mazzini, Scuola Montale) e attività aggregative e sportive. Per quanto riguarda i servizi pubblici la zona risulta essere servita principalmente dall'AMT: su Via Rolando transita la linea 18.

- L'edificio ad uso prevalente residenziale ha una pianta *a blocco*, di forma quadrangolare; presenta più ingressi e quindi più civici corrispondenti; l'ingresso alla porzione condominiale in cui è localizzato l'appartamento è accessibile dal distacco pertinenziale a sud ed è distinto con il numero 5. L'edificio è realizzato in muratura portante intonacata e tinteggiata color giallo caldo/beige senza motivi decorativi, se non la fascia basamentale corrispondente al piano terra tinteggiata color aranciato. La tipologia costruttiva e di finiture è tipica della tradizione ligure dei primi '900, circa il rapporto tra pieni e vuoti, le dimensioni delle aperture, l'uso delle persiane color verde quali scuri esterni, la mancanza di aggetti sui prospetti principali.

Il civico 5 ha n.12 appartamenti; presenta n.7 fuori terra distribuiti da una scala a doppia rampa senza ascensore.

Le finiture interne del condominio sono modeste e lo stato manutentivo piuttosto degradato.

Le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate color bianco e marrone chiaro, il pavimento dei pianerottoli e le scale sono di marmo bianco di Carrara, il parapetto in ferro battuto verniciato con corrimano ligneo a disegno semplice. Il vano scala presenta una finestra per piano con infissi in alluminio color bianco di recente installazione.

2.c) Descrizione analitica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto, sita al primo *piano e distinto all'interno 1*, è stata rilevata e misurata in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente. La pianta complessiva ha una forma rettangolare, il cui centro corrisponde al corridoio distributivo. L'altezza interna netta dei locali è di 2,89 ml, tranne che in un tratto del corridoio ad altezza 2,22 ml dovuta alla presenza di controsoffitto.

L'unità immobiliare nella sua distribuzione e nei suoi elementi costitutivi corrisponde alla pianta catastale, tranne che per la posizione della porta del bagno, che originariamente si affacciava sul corridoio anziché sull'ingresso.

12C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com



L'accesso presenta un portoncino non blindato ma rinforzato con finitura di legno, tipo noce.

La distribuzione dell'alloggio è la seguente: dal vano scale condominiale si accede ad un piccolo vano ingresso aerato mediante finestra verso Sud-ovest, che distribuisce da un lato al bagno (con aerazione forzata), al corridoio e ad una camera (C3) che si affaccia sia a Sud-ovest mediante finestra sia sul terrazzo mediante una porta finestra (autorizzata mediante - *Condono edilizio per la trasformazione di una finestra in portafinestra nell'unità immobiliare sita a Genova Via W. Fillak civ.5/1* - domanda n.19227 a nome di *Ciro Strazzulli* in data 31/07/86 *Tecnico: Arch. Franca Barbieri. Autorizzazione in Sanatoria n.8572 in data 04/06/1993*) che si sviluppa lungo il lato Sud-ovest della facciata con due sezioni (più ampia ml.2,60 in corrispondenza della camera3, più ristrettaml.1,10 in corrispondenza della cucina).

Il corridoio distribuisce gli altri vani: una cucina, anch'essa aperta sul terrazzo mediante portafinestra e altre due camere, di cui la più piccola (C2), aerata mediante finestra verso Nord-ovest, è collegata ad un piccolo ripostiglio, che con molta probabilità doveva essere originariamente una latrina. La camera principale C1 si affaccia sul terrazzo mediante portafinestra. La porzione del corridoio che distribuisce la cucina e le due camere è stato recentemente controsoffittato. **(ALL. 6/7)**

La superficie netta dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, escluse le pareti interne e la muratura perimetrale, risulta di mq.73,60.

La superficie lorda dell'immobile in oggetto, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta invece di mq.94,50. I muri perimetrali e portanti hanno uno spessore per lo più di circa cm.75, le tramezze interne di circa 10-12 cm **(ALL. 7 restituzione grafica del rilievo)**.

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 - Codice delle Valutazioni Immobiliari. Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie del terrazzo con un'incidenza del 25%.

13C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
CAMERA 3	13,35	17,75	100%	17,75	Sud-est	Discrete
CUCINA	11,08	13,35	100%	13,35	Sud-est	Discrete
CAMERA 1	17,18	23,40	100%	23,40	Sud-est	Discrete
CAMERA 2	13,97	16,95	100%	16,95	Nord-est	Discrete
BAGNO	3,64	4,35	100%	4,35	/	Discrete
INGRESSO-CORRIDOIO	14,66	18,70	100%	18,70	/	Discrete
Tot appartamento	73,88	94,50	100%	94,50		Discrete
TERRAZZO	20,40	20,40	25%	5,10	/	Scadenti
TOTALE mq	94,28	114,90		99,60		

La **superficie commerciale totale** complessiva, valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.99,60**, ottenuta sommando la superficie lorda dell'unità immobiliare pari a mq.94,50 alla superficie del terrazzo, calcolata al 25%.

L'immobile, all'interno del quale è presente l'appartamento oggetto di stima, presenta strutture verticali in muratura portante, solai presumibilmente tradizionali in laterizio, tramezze interne in laterizi.

Le finiture delle pareti perimetrali esterne sono ad intonaco tinteggiato, mentre gli scuri esterni sono costituiti da persiane, secondo le modalità costruttive del periodo. Il fabbricato si presenta 14C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

all'esterno complessivamente in condizioni sufficientemente decorose relativamente allo stato di manutenzione. *Le finiture interne invece del condominio sono in stato manutentivo per lo più scadente, oltre che essere di modesta qualità.*

L'alloggio in oggetto non è stato soggetto ad alcun rinnovo a livello impiantistico, mentre la tinteggiatura delle pareti, così come il bagno sono di recente realizzazione.

Nel complesso tuttavia l'appartamento si presenta in condizioni discrete a livello di manutenzione ordinaria, anche se le finiture interne sono di scarsa qualità.

Gli infissi interni si presentano in discrete condizioni e sono realizzati in legno verniciato, color legno scuro, tranne le porte del bagno e della camera più piccola (C2) di recente installazione, color bianco; i pavimenti degli spazi interni sono costituiti da materiale ceramico, color marrone chiaro, in tutti gli spazi, tranne in bagno, di materiale ceramico diverso e di più recente realizzazione. Anche il terrazzo è pavimentato con elementi in gres porcellanato.

(vedi foto **ALL. 6**).

Per quanto concerne gli impianti, l'appartamento è dotato di un impianto autonomo di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria mediante una caldaia murale a gas della ditta Baxi mod. Eco3 posta in cucina.

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'unità immobiliare in oggetto, comprensivo delle cantine, è attualmente occupata da _____

come da riscontro a seguito del sopralluogo e da contratto di affitto allegato, sottoscritto in data 15/03/2018, dalla parte conduttrice di cui sopra e la parte locatrice, _____, registrato il 20/03/2018 con cedolare secca, della durata di anni 4, dal 15/03/2018 al 14/03/2022. (**ALL. 12**).

Si evidenzia dalla trascrizione notarile acquisito dal fascicolo, certificato notarile ai sensi dell'Art. 567 comma 2 c.p.c. a firma del Notaio Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al collegio Notarile del Distretto di Bologna, in data 09/03/2022, che

l'unità immobiliare sita nel Comune di Genova, Via Walter Fillak, civico numero 5 interno 1, piano 1°, distinto al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 (ex

15C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

5,5, Rendita Catastale € 511,29

6. risultano le seguenti **trascrizioni di pignoramento**:

- Trascrizione contro del 17/02/2022, Registro Particolare n. 3775, Registro Generale n.5154, Pubblico Ufficiale: Corte d'Appello di Genova -UNEP - Repertorio n. 652 del 15/05/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di :

- BNL SPA. Sede in ROMA, C.F. 09339391006,

relativamente alle seguenti unità

unità negoziale n. 1:

unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 (ex sub8) zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29

per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Contro:

Sig. _____

nato a Edilizia Edilizia n. 17/05/1985 C.F. EDILIZIA

relativamente all' unità negoziale n. 1 di cui sopra.

7. Risulta incongruità edilizia (vd. punti 1.e) per la *posizione della porta del bagno*, che attualmente risulta verso l'ingresso e non verso il corridoio, come da stato autorizzato e per l'indicazione del controsoffitto in una porzione di esso, realizzato senza autorizzazione.

Al fine di regolarizzazione edilizia occorre presentare istanza mediante pratica CILA presso lo sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova.

8. Risulta difformità catastale (vd. punto 1.d).

18C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

La pianta catastale corrisponde complessivamente con lo stato attuale, tranne che per la *posizione della porta del bagno*, che attualmente risulta verso l'ingresso e non verso il corridoio, e per l'indicazione del *controsoffitto*, che non risulta nella pianta catastale.

Vista l'*incongruità* dell'unità immobiliari di cui sopra rispetto alla pianta catastale acquisita (**ALL.3b**), occorre procedere ad alcuna variazione catastale mediante procedura DOCFA, al fine della vendita dei beni in oggetto.

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Avio & Sforza*,

le spese condominiali ordinarie totali annuali relative all'esercizio 01/01/2022-31/12/2022) a carico dell'esecutato ad oggi ammontano a € 247,77 (vd. **ALL.10**)

2.g) Spese straordinarie

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Avio & Sforza* per quanto concerne le spese straordinarie relative non risulta alcun importo da saldare.

2.h) Spese condominiali scadute

Come da informazioni ricevute dall'*Amministrazione Avio & Sforza* relativamente all'esercizio 2021 l'esecutato Sig. _____ ha le seguenti pendenze:

per un totale complessivo di Euro 3.148,63

Le spese condominiali totali a carico dell'esecutato risultano quindi pari a **Euro 3.396,40** (Euro 247,77+3.148,63)

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *NON* risultano cause in corso.

2.l) Precedenti proprietari

L'immobile oggetto di pignoramento individuato al NCEU *del Comune di Genova, Sez. SAM, al foglio 43, mappale 207, sub 34 (ex sub8) zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 511,29*

- di attuale proprietà del Sig. **Sig. _____**, nato a Balzar 19C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

in L. n. 1788/1985 c.f. _____

- dal 05/08/2015 per Atto di Compravendita - Trascrizione a favore del 04/09/2015, Registro Particolare n. _____, Registro Generale n. _____, Pubblico Ufficiale Notaio _____, Repertorio n. _____ del 05/08/2015

Nota: Il sub.8 viene qui rettificato correttamente come sub.34 (a seguito di denuncia di variazione presentata in data 10/07/2006 n.38073.1/2006)

individua quali precedenti proprietari fino al 04/09/2015 dal 04/08/2006:

- _____ nato a _____
titolare della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,
- _____ nata a _____
titolare della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,
per Atto di Compravendita del 19/07/2006 - Trascrizione a favore del 04/08/2006, Registro Particolare n. _____, Registro Generale n. _____, Pubblico Ufficiale Notaio Antonio Chiavassa , Repertorio n. _____

individua quale precedente proprietario dal 04/12/1978 fino al 04/08/2006:

Precedente proprietario (impianto meccanografico):

- _____ nato a _____
titolare della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,
- _____, nata a _____ il _____
titolare della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,

da _____ nata a Genova il _____
titolare della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,
20C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI – C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

da *.....* nata a Genova *.....* della quota 1/2 di piena proprietà in regime patrimoniale di comunione legale dei beni,

per Atto di Compravendita del *.....* - Trascrizione a favore dei *.....*,
Registro Particolare n. *.....*, Registro Generale n. *.....*, Pubblico Ufficiale Notaio
Aristotele Morello, Repertorio n. *.....*

2.m) Elenco pratiche edilizie

Come verificato dalla scrivente presso il Comune di Genova, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, esistono le seguenti pratiche depositate inerenti le unità immobiliari oggetto di stima. (vd **ALL.5** - *visura Sportello Unico per l'Edilizia*)

3. *pratica n.1026/94 "Prolungamento del terrazzino in Via W. Fillak, 5/1 - Sampierdarena"*, domanda a nome di *.....* Progettista: Arch. Marco Carossino. Autorizzazione del 28/02/95 n.108
4. *Condono edilizio per la trasformazione di una finestra in portafinestra nell'unità immobiliare sita a Genova Via W. Fillak civ.5/1 - domanda n.19227 a nome di *.....* in data 31/07/86 Tecnico: Arch. Franca Barbieri. Autorizzazione in Sanatoria n.8572 in data 04/06/1993*

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni.

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenda del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenda delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2021) relativamente a:

21C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V. DEL CAMPASSO-V.G. BOSCO)

Codice di zona: **C21**

Microzona catastale n.: **36**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 610,00 Euro/mq e un massimo di 900,00 Euro/mq. , da cui il valore medio risulta pari a Euro 755,00.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'edificio condominiale di cui fa parte, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, alle finiture e agli impianti presenti, che rientrano *nella media degli edifici contestuali* della stessa epoca, al tessuto urbano in cui è ubicato e le caratteristiche ambientali della zona urbano territoriale in cui s'inserisce, tale unità immobiliare rientra effettivamente nella categoria "Abitazioni di tipo economico".

I **valori di mercato** riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari site in via Walter Fillak in edifici analoghi per tipologia e costruzione, risultano i seguenti:

annunci *immobiliare.it*:

- appartamento in Via W. Fillak, civ.34, 4 vani + 1 bagno, 117 mq, piano 4°, *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 96.000,00,

da cui costo/mq risulta Euro 820,51/mq.

- appartamento in Via W. Fillak, 4 vani + 1 bagno, 77 mq, piano 1° *in buone condizioni*, prezzo di vendita Euro 69.000,00,

22C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

da cui costo/mq risulta Euro 896,10/mq.

- appartamento in Via W. Fillak, 4 vani + 1 bagno, 76 mq, piano 4°
in buone condizioni, prezzo di vendita Euro 64.000,00,

da cui costo/mq risulta Euro 842,10/mq.

- appartamento in Via W. Fillak, civ.55 bilocale + 1 bagno, 103 mq, piano 4°
in buone condizioni, prezzo di vendita Euro 75.000,00,

da cui costo/mq risulta Euro 728,15/mq.

(vd **ALL.8**)

Considerati i prezzi di mercato degli immobili in Via W. Fillak e zone limitrofe in edifici con analoghe caratteristiche costruttive e tipologiche, la media dei prezzi di vendita ammonta quindi a Euro 821,71 da arrotondare (per difetto) a Euro 820,00/mq. valore riferito ad unità immobiliari in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

Detto valore desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risulta appena superiore al valore medio di mercato di riferimento OMI (pari a Euro 755,00/mq.)

Dato lo **stato di conservazione e di manutenzione** dell'unità immobiliare, relativamente agli impianti che alle finiture, che risulta complessivamente DISCRETO, tranne che per la porzione riferita al terrazzo che si trova in condizioni più scadenti,

appare congruo assumere come **valore di mercato di riferimento** ai fini della stima dell'immobile in oggetto, il valore di mercato pari a **820,00 Euro/mq.**, corrispondente circa al valore medio OMI di riferimento.

Al valore sopra indicato va applicata una ulteriore **riduzione** forfettaria del **10%** come incentivo all'acquisto e in assenza della garanzia di vizi.

Si ottiene quindi:

$Euro (820,00/mq - 0,10 \times 820,00) = Euro 738,00/mq$ da arrotondare (per eccesso) a Euro **740,00/mq.**

Il valore di mercato di riferimento quale parametro di stima immobiliare

23C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it -
zappettinimartina@gmail.com

ammonta a Euro **740,00/mq.**

Se si considera quest'ultimo valore di mercato al mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

740,00 Euro/mq x 99,60 mq. = 73.704,00 Euro

Il valore desunto complessivo dell'immobile risulta pari a **73.700,00 Euro.**

Da questo importo vanno decurtati i costi per la pratica edilizia (vd. punto 1e) e la pratica catastale oltre alle spese condominiali arretrate (vd. punti 2g e 2h). Da ciò si ottiene:

• valore desunto complessivo dell'immobile: Euro 73.700,00 -

da cui detrarre:

• spese per C.I.L.A. in sanatoria comprensiva di spese di istruttoria pari a Euro 32,00, parcella presunta per tecnico autorizzato di Euro 900,00 per redazione della pratica comunale, da cui Euro 932,00, da arrotondare ad Euro 1000,00:

- spese per la pratica catastale DOCFA al fine di regolarizzare la planimetria catastale (vd. punto 1d) comprensiva della parcella presunta per tecnico autorizzato di 350,00 Euro +IVA circa e Euro 50,00 per diritti di Segreteria, risultano per un totale di Euro 500,00

da cui:

	Euro	73.700,00 -
	Euro	1.000,00 -
	Euro	500,00 -
Spese condominiali arretrate	Euro	3.396,40,00 =
	Euro	<u>68.803,60</u>

Valore complessivo dell'immobile Euro 70.000,00

Il valore complessivo dell'immobile (*arrotondato per eccesso*) è di

Euro settantamila,00

24C.T.U. Arch. MARTINA ZAPPETTINI - C.so Buenos Aires, 24/11 - 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell. 328/0380034 email: zappmartina@libero.it - zappettinimartina@gmail.com

2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuato dalla sottoscritta e in base all'esame della documentazione di cui sopra è stato redatto il certificato energetico a firma del Geom. Luca Capanna (**All. 9**): l'immobile risulta allo stato attuale in classe G.

