

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

contro

N. Gen. Rep. **000543/15**

Giudice Dr. **Rosario Ammendolia**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Diego Capelletti  
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 3239  
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 303  
C.F. CPLDGI78M31H183O- P.Iva 01629040997*

*con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste civ.69/2  
telefono: 0185/598178  
cellulare: 338/4496762  
fax: 0185/598178  
email: info@studiotecnico2l.it*

---



**Beni in Genova (Genova) Vico della Croce Bianca 2/1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova - Vico della Croce Bianca 2/1.

Appartamento sito al piano primo del condominio e composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, zona cottura, due camere da letto e bagno. Il palazzo è ubicato nel cuore del centro storico di Genova, con caratteristiche e finiture di tipo popolare; attualmente sia lo stabile che l'appartamento versano in pessimo stato conservativo e necessitano di sostanziosi interventi di manutenzione straordinaria.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73,00**

Intestazione catastale:

proprietà 1/2 -

Dati catastali: partita 1148063 sezione GEA foglio 81 mappale 55 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 70 mq, composto da vani 5, rendita: 309,87.

Coerenze: Nord/Est con vano scala e altra u.i.u. civico 4 Vico della Croce Bianca; Nord/Ovest con altra u.i.u.; Sud/Est con Vico della Croce Bianca; Sud/Ovest con Vico dell'Olio

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (degradata) a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, i principali centri limitrofi sono Genova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Centro storico, porto antico, lanterna.
Servizi della zona:	farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), università (buono), cinema (buono)
Collegamenti pubblici (km):	aeroporto (5), porto (1), autostrada (1)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Mutuo fondiario a favore di

Notaio Castello Andrea in data 27/07/2007 ai Nn. Rep.89400/32568 iscritto a Genova in data 01/08/2007 N. Reg. Part.10012 Reg. Gen.34719  
importo ipoteca: 260.000,00€  
importo capitale: 130.000,00€



4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di Condominio Vico della Croce Bianca 2 contro  
a firma di Tribunale di Genova in data 18/06/2013 ai Nn. 5834/2013 trascritto a Genova in data 03/07/2013 ai Nn. Reg. Part.14053 Reg. Gen.18988  
Per la somma di 3.259,82€ gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento immobili a favore di  
a firma di Tribunale di Genova in data 06/07/2015 ai Nn. 6688/2015 trascritto a Genova in data 16/07/2015 ai Nn. Reg. Part.13702 Reg. Gen.17964  
Per la somma di 148.070,61€, oltre interessi e spese.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

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

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: una diversa distribuzione interna dovuta all'ampliamento del locale bagno a scapito del locale cucina, la demolizione della tramezza divisoria tra soggiorno e tinello e la chiusura del varco di comunicazione tra le due camere.

Tale situazione ad oggi è regolarizzabile eseguendo anche minime opere murarie al fine di far rispettare i parametri dettati dal regolamento edilizio comunale di Genova: il locale bagno dovrà prevedere le dotazioni minime necessarie (vaso,bidet,lavabo e doccia), un sistema di areazione meccanica a norma(oggi assente) ed avere accesso dal disimpegno e non più dalla zona cottura, mentre quest'ultima dovrà essere "ampiamente"(cit. Regolamento Edilizio Genova) messa in comunicazione con il soggiorno, demolendo la porzione di tramezza oggi esistente. (Artt. 36 e 38 del R.E.C. di Genova)

Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 16/2008  
Onorario(IVA compresa): € 1.300,00  
Sanzione, diritti e bolli: € 1.300,00  
Lavori edili di adeguamento al R.E.C.: € 3.000,00  
**Oneri totali compresi i lavori edili: € 5.600,00**

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le stesse difformità evidenziate nel giudizio di conformità urbanistico.  
Regolarizzabili mediante Variazione Catastale Do.C.FA.  
Onorario (IVA compresa): € 550,00  
Diritti catastali: € 50,00  
**Oneri totali: € 600,00**



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.938,09</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 5.091,41</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietari dal 27/07/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Castello Andrea in data 27/07/2007 ai Nn. rep.89399/35267 trascritto a Genova in data 01/08/2007 ai Nn. Reg. Part.19133 Reg. Gen.34718

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietari da data antecedente il ventennio al 22/01/2002 in forza di denuncia di successione di, [REDACTED] registrato a Genova in data 06/05/1972 al N.52 Vol.3259 trascritto a Genova in data 20/11/1972 ai Nn. 24375/18722

proprietà 1/1 proprietario dal 22/01/2002 al 08/06/2006 in forza di denuncia di successione di, [REDACTED] Genova in data 22/07/2002 al N.26 Vol.90 trascritto a Genova in data 19/09/2005 ai Nn. Part.30086 Reg. Gen. 47550

proprietari dal 08/06/2006 al 27/07/2007 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Orso Luigi in data 08/06/2006 ai Nn. rep.34962/7209 trascritto a Genova in data 16/06/2006 ai Nn. Reg. Part.18614 Reg. Gen. 30729

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. C-35321 del 30/06/1987** Sanatoria opere abusive eseguiti all'interno dell'appartamento, intestata a Condono Edilizio ai sensi dalla legge 47/85 presentato in data 30/06/1987- n. prot. C-35321



### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova - Vico della Croce Bianca 2/1.

Posto nel cuore del centro storico cittadino, in una zona a prevalente carattere residenziale e densamente urbanizzata, a poca distanza dall'area del porto antico.

Buona possibilità di accesso ai beni e/o servizi di prima necessità.

L'appartamento non gode di buona illuminazione e di gradevole esposizione in quanto gli affacci sono su strade strette (vicoli) per cui la vista, così come l'esposizione diretta alla luce solare, risultano limitati.

L'alloggio versa in pessime condizioni di conservazione e necessita di sostanziosi e profondi interventi di manutenzione straordinaria, specie per quel che riguarda gli aspetti di adeguamento igienico-sanitari. Il locale bagno è privo delle dotazioni minime necessarie, mentre il vaso sanitario è del tipo alla "turca". Risulta attualmente privo di un impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. Impianto elettrico in buona parte fuori traccia e in pessime condizioni.

Composto da disimpegno di ingresso, soggiorno, zona cottura, due camere da letto e bagno. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **73**

Intestazione catastale:

Dati catastali: partita 1148063 sezione GEA foglio 81 mappale 55 subalterno 2, categoria A/4, classe 5, superficie catastale 70 mq, composto da vani 5, rendita: 309,87.

Coerenze: Nord/Est con altra u.i.u. civico 4 Vico della Croce Bianca; Nord/Ovest con altra u.i.u.; Sud/Est con Vico della Croce Bianca; Sud/Ovest con Vico dell'Olio L'edificio, nel pieno centro storico, potrebbe risalire tra il '700 e '800.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 2 interno 1, ha un'altezza interna di circa 2,45 ml.

#### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUC vigente: approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti l'immobile è identificato nella zona AC-CS - Ambito di conservazione del centro storico urbano

Norme tecniche ed indici: Si veda allegato di riferimento

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento residenziale	Sup. reale lorda	72,65	1,00	72,65
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>72,65</b>		<b>72,65</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura di pietra, condizioni: sufficienti.

*Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: gradini in marmo, ubicazione: interna, servo-scala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio con doppio vetro, protezione: inesistente, condizioni: buone.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.



<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni/pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: porta blindata, condizioni: buone.
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Termico:</i>	<b>Note: ASSENTE</b>

**Accessori: Nessuno**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione del bene è stata effettuata secondo il valore di mercato in base alla superficie commerciale, in particolare seguendo il metodo sintetico comparativo con alloggi simili nella stessa zona, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando anche, nel caso in esame, lo stato pessimo di conservazione e manutenzione dell'immobile.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Genova, Omi - Borsino Immobiliare.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica*      Peso ponderale: 1  
(semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento residenziale	72,65	€ 900,00	€ 65.385,00
- Valore corpo:			<b>€ 65.385,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 65.385,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 65.385,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	72,65	€ 65.385,00	<b>€ 65.385,00</b>



#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€ 9.807,75</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 6.200,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	<b>€ 55.577,25</b>
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	<b>€ 49.377,25</b>

Il Perito

Geom. Diego Capelletti

Firmato digitalmente da

**Diego Capelletti**

O = Collegio dei Geometri  
di Genova/80039250107  
T = Geometra  
C = IT

