

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di via Bobbio civico 14 interno n. 15 scala B piano 5, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, Foglio 36 Particella 81 Sub 48 Zona Censuaria I Categoria A/4, classe 5 Consistenza 5,5 vani, Superficie MQ 99, Rendita € 553,90. La situazione degli intestati è la seguente:

, nato a

proprietà 1000/1000 (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).

• Confini

L'appartamento confina:

- ✓ a nord con muri perimetrali e via Bobbio;
- ✓ a sud con muri perimetrali e cortile interno;
- ✓ ad est con altro appartamento;
- ✓ ad ovest con altro appartamento e corpo scale.

• Provenienze

L'immobile pervenne al Sig. per l'intero mediante voltura in data 28/12/1979 con Atto a rogito G. Moro registrato a Genova il 14/01/1980 al n. 1124.

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;

L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di via Bobbio ed è parte di un corpo edilizio a blocco con accesso da un atrio comune dotato



di presidio per portatori di handicap, da Via Bobbio, quindi i quattro corpi scala hanno accesso con atri separati da un cortile comune. Il corpo di fabbrica ha struttura portante mista in pietra e cemento armato.

L'atrio di ingresso, comune, è dotato di diversi dispositivi citofonici, ha pareti e pavimento in travertino, il portone è in ferro decorato, l'atrio comune ha una scala, anch'essa in marmo che da accesso al cortile comune scoperto. Come già indicato la scala è dotata di presidio per il superamento delle barriere architettoniche, pertanto l'immobile risulta accessibile. Dal cortile comune si procede verso sinistra e si accede al corpo scala B. Il corpo scala B è dotato di ascensore e scala. Il rivestimento del corpo scale è in granulato di colore beige, la pavimentazione dei pianerottoli è in piastrelle, le pedate del corpo scala sono in marmo bianco. L'immobile è collocato nel corpo scala B, costituisce l'interno n. 15 ed è al quinto piano. Il volume edilizio è articolato in n.7 livelli fuori terra, di cui il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i soprastanti 6 livelli destinati ad abitazioni. (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione è medio, così come lo stato di manutenzione.

L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,10 metri, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da ingresso, cucina, n.3 camere, bagno, corridoio. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 99, di cui calpestabili mq 92 circa. Solo n.1 vano adibito a soggiorno è prospiciente su Via Bobbio (mq 27,84), il resto dell'abitazione è prospiciente il cortile interno.



L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, le finiture sono di tipo economico, ha porta caposcala blindata, i serramenti esterni sono in legno, le porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a persiana. I pavimenti sono in piastrelle di colori e pezzature diverse, il bagno ha rivestimenti e pavimento in piastrelle ed è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. La cucina ha pareti piastrellate. Le pareti sono in parte imbiancate ed in parte rivestite di tappezzeria, il tutto in non ottime condizioni di manutenzione. Da segnalarsi distacco di finitura del soffitto nel locale cucina.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dal Sig.

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto non è vincolato ex D.L.vo 29/10/99 n. 490. L'area su cui insiste il fabbricato non è vincolata ex D.L.vo 29/10/99 n. 490.

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Come risulta agli atti della procedura:

Verbale di pignoramento immobiliare in data 21/11/2014 Registro Particolare n.21163, Registro generale n. 27067 a favore di CONDOMINIO DI VIA BOBBIO 14 (C.F. 80096920105) C/o Avv. Giugiaro contro

proprietà 1/1, per euro 4.037,45 oltre interessi, spese e procedura.



Risulta inoltre intervenuta nella procedura **EQUITALIA NORD SPA**,
PROVINCIA DI GENOVA, con intervento n. 178, per un importo
complessivo di € 74.005,31 per un numero di 24 documenti.

3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Il progetto di costruzione del fabbricato è rubricato al n. 19 del 1913. Non
è disponibile il certificato di abitabilità tuttavia essendo l'immobile
costruito in epoca ante 1942 ed essendo sempre stato adibito ad abitazione
si può dichiarare che lo stesso sia abitabile.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, la planimetria
inoltre è quella della denuncia di costruzione fabbricati, si può pertanto
dichiarare con certezza la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

5. VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI DIVISIONE DELL'IMMOBILE

Trattandosi di quota indivisa non è necessario procedere a tale verifica.

In ogni caso l'immobile non è comodamente divisibile per la sua natura.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile,
il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed
al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie
commerciale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle
quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii
e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti
auto coperti e scoperti, box, etc.).



Secondo il criterio sopra-esposto **la superficie commerciale dell'immobile** si compone di: mq 99 di alloggio.

Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:

Alloggio in non ottime condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in discrete condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 1660 ad €/mq 2.440 (valori per alloggi ristrutturati). I dati OMI di riferimento, Zona semi-centrale C20, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico, indicano valori variabili da €/mq 1.300 ad €/mq 1.850 (vd. Allegato n.4). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.5, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.300, inferiore al valore minimo di mercato ma congruo per il tipo di immobile in oggetto. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 99. Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 128.700 **diconsi euro centoventoottomilasettecento.**

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro.

Genova, lì 11 marzo 2016

L'Esperto d'Ufficio

Arch. Raffaella Bellino



Tribunale di Genova

SCHEDA ESECUZIONE PS/881/14GIUDICE DOTT.SSA ZAMPIERI

Tribunale di Genova	
Esecuzione Immobiliare N.	PS/881/14
Promossa da	CONDOMINIO VIA BOBBIO 14
Debitore	
Esperto	ARCH. RAFFAELLA BELLINO
Descrizione immobile	<p>IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI</p> <p>All'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U.) di Genova l'appartamento di via Bobbio civico 14 interno n. 15 scala B piano 5, risulta iscritto nel Comune di Genova, Sezione Urbana GEC, Foglio 36 Particella 81 Sub 48 Zona Censuaria I Categoria A/4, classe 5 Consistenza 5,5 vani, Superficie MQ 99, Rendita € 553,90. La situazione degli intestati è la seguente:</p> <p>-----, 1000/1000 (V. visura e planimetria catastale Allegato n. 2).</p> <ul style="list-style-type: none">• Confini <p>L'appartamento confina:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ a nord con muri perimetrali e via Bobbio;✓ a sud con muri perimetrali e cortile interno;✓ ad est con altro appartamento;✓ ad ovest con altro appartamento e corpo scale. <ul style="list-style-type: none">• Provenienze <p>L'immobile pervenne al Sig. ----- mediante voltura in data 28/12/1979 con Atto a rogito G. Moro registrato a Genova il 14/01/1980 al n. 1124.</p> <p>DESCRIZIONE DEL BENE</p> <p>Descrizione dell'immobile anche in riferimento al fabbricato in cui è inserito;</p> <p>L'immobile in oggetto è collocato nella parte mediana di via Bobbio ed è parte di un corpo edilizio a blocco con accesso da un atrio comune dotato di presidio per portatori di handicap, da Via Bobbio, quindi i quattro corpi scala hanno accesso con atri separati da un cortile comune. Il corpo di fabbrica ha struttura portante mista in pietra e cemento armato.</p> <p>L'atrio di ingresso, comune, è dotato di diversi dispositivi citofonici, ha pareti e pavimento in travertino, il portone è in ferro decorato, l'atrio comune ha una scala, anch'essa in</p>



	<p>marmo che da accesso al cortile comune scoperto. Come già indicato la scala è dotata di presidio per il superamento delle barriere architettoniche, pertanto l'immobile risulta accessibile. Dal cortile comune si procede verso sinistra e si accede al corpo scala B. Il corpo scala B è dotato di ascensore e scala. Il rivestimento del corpo scala è in granulato di colore beige, la pavimentazione dei pianerottoli è in piastrelle, le pedate del corpo scala sono in marmo bianco. L'immobile è collocato nel corpo scala B, costituisce l'interno n. 15 ed è al quinto piano. Il volume edilizio è articolato in n.7 livelli fuori terra, di cui il piano terra è adibito ad attività commerciali ed i soprastanti 6 livelli destinati ad abitazioni. (vd. Allegato fotografico n.3). Lo stato di conservazione è medio, così come lo stato di manutenzione.</p> <p>L'alloggio presenta un'altezza interna di 3,10 metri, è in discrete condizioni di manutenzione ed è composto da ingresso, cucina, n.3 camere, bagno, corridoio. La superficie lorda abitabile è pari a mq. 99, di cui calpestabili mq 92 circa. Solo n.1 vano adibito a soggiorno è prospiciente su Via Bobbio (mq 27,84), il resto dell'abitazione è prospiciente il cortile interno.</p> <p>L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, le finiture sono di tipo economico, ha porta caposcala blindata, i serramenti esterni sono in legno, le porte interne in legno, le chiusure verso l'esterno sono a persiana. I pavimenti sono in piastrelle di colori e pezzature diverse, il bagno ha rivestimenti e pavimento in piastrelle ed è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. La cucina ha pareti piastrellate. Le pareti sono in parte imbiancate ed in parte rivestite di tappezzeria, il tutto in non ottime condizioni di manutenzione. Da segnalarsi distacco di finitura del soffitto nel locale cucina.</p>
Stato di possesso	L'immobile è occupato dal [REDACTED] e dalla sua famiglia.
Formalità che resteranno a carico dell'acquirente	NESSUNA
Formalità non opponibili all'acquirente o che verranno cancellate	<p><u>Come risulta agli atti della procedura:</u></p> <p><u>Verbale di pignoramento immobiliare</u> in data 21/11/2014 Registro Particolare n.21163, Registro generale n. 27067 a favore di CONDOMINIO DI VIA BOBBIO 14 (C.F. 80096920105) C/o Avv. Giugiaro contro</p> <p>[REDACTED] proprietà 1/1, per euro 4.037,45 oltre interessi, spese e procedura.</p> <p>Risulta inoltre intervenuta nella procedura EQUITALIA NORD SPA, PROVINCIA DI GENOVA, con intervento n. 178, per un importo complessivo di € 74.005,31 per un</p>



	numero di 24 documenti.
Osservazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica	<p>Il progetto di costruzione del fabbricato è rubricato al n. 19 del 1913. Non è disponibile il certificato di abitabilità tuttavia essendo l'immobile costruito in epoca ante 1942 ed essendo sempre stato adibito ad abitazione si può dichiarare che lo stesso sia abitabile.</p> <p>Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, la planimetria inoltre è quella della denuncia di costruzione fabbricati, si può pertanto dichiarare con certezza la piena regolarità edilizia ed urbanistica del bene.</p>
Valore stimato	<p>Al fine del calcolo della superficie utile per la valutazione dell'immobile, il criterio assunto fa espresso riferimento alla Norma UNI 10750:2005 ed al D.P.R. N. 138/1989, Allegato C, ove per il computo della superficie commerciale si deve considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote di superficie occupate dai muri interni e perimetrali; • le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; • le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). <p>Secondo il criterio sopra-esposto la superficie commerciale dell'immobile si compone di: mq 99 di alloggio.</p> <p>Per la stima dell'alloggio la scrivente deve attestarsi su quanto segue:</p> <p>Alloggio in non ottime condizioni di manutenzione, collocato in fabbricato in discrete condizioni di manutenzione. In zona sono in vendita alloggi con valori variabili da €/mq 1660 ad €/mq 2.440 (valori per alloggi ristrutturati). I dati OMI di riferimento, Zona semi-centrale C20, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico, indicano valori variabili da €/mq 1.300 ad €/mq 1.850 (vd. Allegato n.4). L'immobile ha Attestato di Certificazione Energetica in categoria G, come si evince dall'allegato n.5, redatto dall'Ing. Denis Tezza appositamente incaricato della redazione da parte della scrivente. Si ritiene nello specifico di assegnare il valore minimo OMI pari ad €/mq 1.300, inferiore al valore minimo di mercato ma congruo per il tipo di immobile in oggetto. La superficie di vendita dell'immobile è pari a mq complessivi mq 99. Il valore del cespite nel suo complesso ammonta pertanto ad € 128.700 dicensi euro centoventoottomilasettecento. La vendita dell'immobile sarà soggetta ad imposta di registro.</p>

