

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
SEZIONE VII°
Procedura di esecuzione immobiliare

n° 254/2015 R.E.
promossa da

CONDOMINIO C.SO GASTALDI 17

CODICE FISCALE: 80041970106

AMMINISTRATORE SIG. GIANNI MARTUCCI

VIA BOLZANETO 4-4

16100 - GENOVA (GE)

contro

SIG.RA _____

CODICE FISCALE: .

CORSO GASTALDI 17 INT.01 - 16131 - GENOVA (GE)

Debitore Esecutato

G.E.: Dott. Daniele BIANCHI

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Andrea CHIAISO**

con studio in Genova, Via dei Sansone 11

TEL: +39.010.8938319

FAX: +39.010.8932489

CELL: +39.328.3033532

MAIL: andrea.chiaiso@ingpec.eu

La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).



Sommario

| | |
|---|----|
| Incarico | 2 |
| Premessa | 2 |
| Descrizione | 2 |
| Lotto 1..... | 2 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 2 |
| Titolarità | 2 |
| Confini | 3 |
| Consistenza..... | 3 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 3 |
| Dati Catastali | 4 |
| Precisazioni..... | 4 |
| Patti | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli | 8 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| DEPOSITO..... | 12 |
| Elenco Allegati | 12 |
| Riepilogo bando d'asta | 13 |
| Lotto 1 | 13 |
| Schema riassuntivo - Esecuzione Immobiliare 254/2015 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto 1 | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 14 |



INCARICO

In data 13/05/2016, il sottoscritto stimatore Ing. Andrea CHIAISO, con studio in Via Dei Sansone, 11 - 16128 - Genova (GE), andrea.chiaiso@ingpec.eu, Tel. 010.8938319 cell. 328 3033532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi n.17, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Immobile sito nel Comune di Genova, facente parte della casa distinta con il civico n.17 di Corso Aldo Gastaldi e precisamente appartamento segnato con il n.01, posto al piano terreno, composto da sette vani catastali con annesso giardino e cantina segnata con il numero 9 posta al piano dei fondi.

L'accesso è stato possibile accompagnato dal Legale dell'esecutata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi n.17, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa ed in particolare l'atto di pignoramento è stato notificato con deposito presso casa comunale in data 03.04.2015, successivamente è stato trascritto in data 30.04.2015. Non è presente certificato notarile ma è presente in atti Ispezione Ipotecaria che permette di valutare opportunamente la cronistoria del ventennio.

Lo scrivente ha altresì effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria per verificare la presenza di ulteriori iscrizioni, l'esito è stato negativo. Viene comunque allegata all'elaborato l'indagine effettuata.

In data 12.10.2016 risulta essere stato depositato avviso ai creditori procedenti ma alla data di redazione del presente elaborato non risultano interventi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **Codice fiscale:**
Corso Gastaldi 16131 - Genova (GE)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **(Proprietà 1/1)**



Dalla disamina della documentazione si rileva che l'immobile oggetto di stima è stato acquistato dall'odierna esecutata e dal marito (in quote di 1/2 ciascuno) in forza di atto Notaio dr. Marco JOMMI del 26.01.2007 rep.80687 rac.12.815 e che successivamente, a seguito di separazione personale n.6679/2009 RG presso il Tribunale di Genova e specificatamente nel verbale di separazione del 19.11.2009, omologato in data 01.12.2009, la quota di proprietà di (1/2) in capo al marito è stata trasferita all'odierna esecutata che è diventata pertanto proprietaria dell'intero dell'appartamento e cantina. La quota in vendita è pertanto relativa all'intera proprietà.

CONFINI

Dall'atto di provenienza del Notaio Dr. Marco JOMMI del 26.01.2007 sono indicati i seguenti confini:

APPARTAMENTO: confinante con botteghe, con il cunicolo di ventilazione della chiostrina, con il distacco verso le proprietà comuni, con il vano scale, con l'alloggio condominiale già destinato ad abitazione del portiere e con il giardino annesso al suddetto alloggio condominiale; con il muraglione di sostegno della proprietà Spinola o aventi causa; con detto muraglione e con il distacco verso proprietà comunale; sopra: con l'appartamento interno tre; sotto con il pino fondi.

CANTINA: a nord con il corridoio di accesso alle cantine, ad est con l'intercapedine, a sud con il locale dei fondi, ad ovest con la cantina numero otto, sopra con il piano delle botteghe ed il porticato.

note: si fa presente che non è stato possibile accedere per visionare i locali cantina.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 102,00 mq | 119,00 mq | 1,00 | 119,00 mq | 3,20 m | T |
| Giardino | 120,00 mq | 120,00 mq | 0,18 | 21,60 mq | 0,00 m | T |
| Cantina | 6,00 mq | 6,00 mq | 0,20 | 1,20 mq | 2,50 m | -1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 141,80 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 141,80 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non è stato possibile accedere alla cantina

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|---|--|
| Dal 02/04/1985 al 26/01/2007 | P. nata a GENOVA il 27/02/1925 CF I | Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 161, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2, Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.301,47 - Piano T Graffato 162 |



| | | |
|------------------------------|---------------------------|---|
| Dal 26/01/2007 al 01/12/2009 | (1/2 in comunione legale) | Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 161, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.301,47 Piano T - Graffato 162 |
| Dal 01/12/2009 al 12/02/2015 | S 4 | Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 161, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 1.301,47 Piano T - Graffato 162 |
| Dal 12/02/2015 al 29/11/2015 | | Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 58, Part. 1233, Sub. 10, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 124 Rendita € 1.301,47 Piano T - Graffato 1234 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Nella planimetria catastale non è raffigurato il locale cantina.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| GEB | 58 | 1233 | 10 | 1 | A2 | 3 | 7 | 124 | 1301,47 | T | 1234 | |

CORRISPONDENZA CATASTALE

Nel corso del sopralluogo effettuato ho potuto accertare che **NON** esiste una corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In particolare ho potuto accertare una differente ripartizione degli spazi interni nonché l'assenza di una piccola porzione di spazio in corrispondenza dell'adiacente locale portineria.

Segnalo altresì che il locale cantina non è raffigurato nella planimetria e pertanto dovrà essere aggiunto nel momento in cui verrà presentata la necessaria pratica relativa catastale.

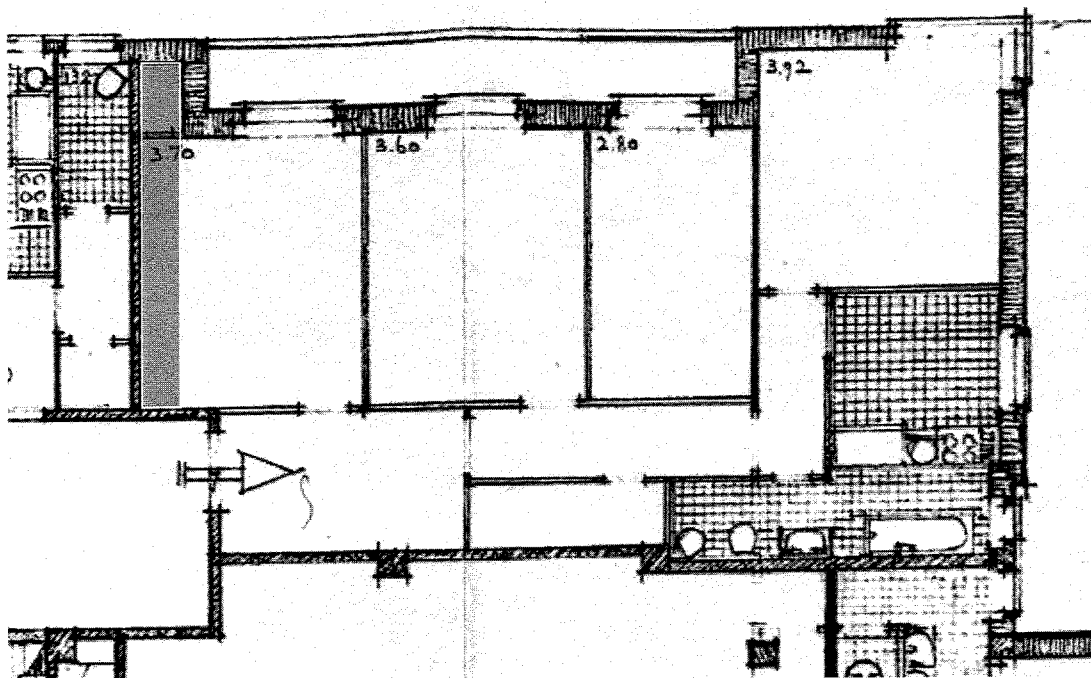
PRECISAZIONI

Relativamente alla parete OVEST dell'appartamento ovvero quella a confine con la Portineria risulta utile specificare quanto segue:

- La planimetria catastale in atti (redatta in data 30.12.1939) raffigura un "dentino";



- Il progetto di costruzione dell'edificio (n.38/1937) coerentemente con la planimetria catastale raffigura tale "dentino";
- In occasione del sopralluogo ho potuto accertare che la parete si presenta "piana" ovvero **non** è presente il "dentino";
- Mi è stata fornita la relazione a firma Geom. Paolo CAMPANELLA del 15.11.2006 (perizia estimativa stragiudiziale della u.i. in esame) redatta in occasione della richiesta di mutuo in capo all'odierna esecutata, nella quale il "dentino" **non** viene raffigurato;
- Non sono presenti segni visibili che possano fare ipotizzare che la costruzione del muro piano sia stata fatta in epoca recente;
- Dalle interrogazioni effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Genova non risultano essere mai state presentate pratiche relative alla u.i. in esame.



Nella figura, per maggiore chiarezza ho indicato il rosso la zona denominata "dentino".

Alla luce di quanto sopra, ed in assenza di una specifica e circostanziata indicazione da parte dell'esecutata, è ragionevole ritenere che tale muro sia così dalla creazione dell'edificio e/o comunque sia stato modificato prima dell'acquisto dell'appartamento da parte dell'esecutata nel rogito 26.01.2007.

In tale condizione, ed in assenza quindi di una specifica rivendicazione da parte del Condominio o dell'odierna esecutata, risulta ragionevole ritenere che l'assenza del sopraccitato "dentino" sia inquadrabile nella fattispecie di una variazione realizzativa rispetto all'originario progetto di costruzione e differente raffigurazione degli spazi interni e pertanto sanabile.

Considerando comunque che per sanare la situazione dovuta alla differente ripartizione interna degli spazi sarà necessario presentare opportuna pratica in sanatoria, la raffigurazione planimetrica corretta ovvero con l'assenza del "dentino" sarà possibile in occasione della presentazione della nuova planimetria.

Segnalo infine che la cantina, precisamente identificata nell'atto di acquisto come "... è annessa a detto appartamento e compresa nella vendita una cantina segnata col numero 9 (nove), posta al piano dei fondi e confinante a nord col



corridoio di accesso alle cantine; ad est con l'intercapedine; a sud col locale dei fondi; ad ovest con la cantina numero otto; sopra con il piano delle botteghe ed il porticato ..." non è accatastata indipendentemente (ho effettuato una visura su tutto lo stabile per accertare ciò) ovvero è annessa direttamente all'appartamento e pertanto dovrà essere raffigurata nella planimetria catastale quando verrà predisposto il necessario aggiornamento.

PATTI

Non risultano specifici patti.

STATO CONSERVATIVO

In occasione del sopralluogo l'immobile si presentava in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'appartamento contrassegnato con l'int.01 fa parte del Condominio di Corso Gastaldi n.17. L'appartamento possiede 13.000 millesimi di parti comuni e 10.880 di riscaldamento.

Sono parti comuni quelle di cui al 1117 cc nonché la parte proporzionale dell'alloggio già destinato ad abitazione del portiere situato al piano terreno composto da ingresso, una camera, wc e giardino e di tutto quant'altro per Legge, uso, consuetudine, destinazione e Regolamento di Condominio è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della stessa casa nonché delle opere e dei manufatti destinati ad utilità comune. Sono esclusi dalle proprietà condominiali i distacchi ed i terrazzi che non sono a servizio del condominio.

Il Regolamento di Condominio si trova allegato all'atto Rogito Notaio dr. Giovanni Battista SCIELLO 26.05.1938 trascritto in Genova 30.05.1938 reg, 1985-3760.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano specificatamente definite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il palazzo è stato costruito in forza di Permesso di Costruire n.317 del 01.03.1937. La struttura è in Cemento Armato.

L'appartamento ha esposizione: Nord verso Muraglione di Contenimento, Est verso distacco civ.15 ed ha una altezza interna utile media 3.20. La struttura verticale è in cemento armato tamponata con mattoni, il solaio è in cemento armato, la copertura Piana. Le Pareti esterne sono in normale stato di manutenzione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

La pavimentazione interna è in parquet in buono stato, le finestre sono in alluminio con vetro camera in buono stato, le porte interne sono il legno in buono stato. L'impianto elettrico è sottotraccia ma privo di certificazione, l'impianto idrico e gas è altresì sottotraccia e privo di certificazione.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato (termosifoni) ed acqua calda centralizzata è altresì presente un generatore di calore autonomo al quale risultano collegati anche alcuni caloriferi condominiali (doppio impianto).

Visto quanto sopra è possibile osservare che è presente una sorta di predisposizione ad un impianto autonomo, rilevando tuttavia che la parte autonoma non è ancora terminata mancano alcuni caloriferi oltre al fatto che alcuni caloriferi, pur essendo collegati idraulicamente anche al nuovo impianto sono ancora collegati a quello condominiale e



sono dotati di ripartitore di calore. Visto quanto sopra si segnala che l'eventuale distacco dall'impianto centralizzato (ancorché tecnicamente possibile) dovrà essere opportunamente valutato da un termotecnico che fornirà i chiarimenti del caso.

E' altresì annesso un piacevole giardino che al momento del sopralluogo si presenta in stato di abbandono.

Come già indicato nei paragrafi precedenti è annesso all'appartamento anche un locale cantina posizionato al piano -1 e contrassegnato come "cantina n.9 della quale tuttavia non è stato possibile prendere visione.

Fa infine parte delle dotazioni comuni la quota spettante dell'appartamento "portineria".

STATO DI OCCUPAZIONE

Sia in occasione del sopralluogo del 12.09.2016 come nel corso del sopralluogo del 03.10.2016 l'immobile risultava essere libero e disabitato sebbene siano presenti all'interno della u.i. alcuni arredi. L' Avv. Ilaria PUGLISI, legale dell'esecutata, ha riferito nel corso del sopralluogo che non risultano essere attivi contratti di locazione per l'immobile oggetto di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

| PERIODO | PROPRIETÀ | ATTI | | | |
|------------------------------------|---|---|-------------|----------------------|-------------------|
| Dal 02/04/1985 al 26/01/2007 | proprietaria per (1/1) | ATTO DI SUCCESSIONE - TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICO | | | |
| | | ROGANTE | DATA | REPERTORIO N° | RAC. N° |
| | | dr. Andrea CHIARELLA | 02/04/1985 | 2091 | |
| | | REGISTRAZIONE | | | |
| | | PRESSO | DATA | REG. N° | VOL. N° |
| | Genova | 13/06/1985 | 11261 | | |
| Dal 26/01/2007 al 01/12/2009 | 4, proprietaria per (1/2) in Comunione Legale con il marito proprietario per (1/2) | ATTO NOTARILE PUBBLICO | | | |
| | | ROGANTE | DATA | REPERTORIO N° | RAC. N° |
| | | Dr. Marco JOMMI | 26/01/2007 | 80687 | 12815 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | Genova | 02/02/2007 | 5120 | 2983 | |
| Dal 01/12/2009 | proprietaria per (1/1) | SEPARAZIONE PERSONALE N.6679/2009 RG | | | |
| | | ROGANTE | DATA | REPERTORIO N° | RAC. N° |
| | | Tribunale di Genova | 19/11/2009 | | |
| | | TRASCRIZIONE | | | |
| | | PRESSO | DATA | REG. GEN. | PART. |
| | Genova | 29/01/2010 | 2941 | 2016 | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 29/11/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIPTIONI

- **Atto Esecutivo - Verbale Pignoramento**
Trascritto a Genova il 30/04/2015
Reg. gen. 10016 - Reg. part. 7636
Quota: 1/1
A favore di Condominio C.so Gastaldi 17
Contro
Formalità a carico della procedura

Risulta altresì essere presente

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione di Mutuo Iscritta il 02.02.2007 - Reg. Part.1188 – Reg. Gen.5121 a favore di Banca Popolare Italiana p.i. 00691360150 per la quota di 1/1 per l'importo di € 144.000,00 relativo ad un mutuo di durata 360 mesi.

Note Ulteriori: In data 29.11.2016 ho effettuato un'ulteriore ispezione ipotecaria per verificare la presenza di iscrizioni ulteriori rispetto a quelle già indicate nelle ispezioni ipotecarie effettuate dal legale del creditore precedente (Avv. Alessandro SPINELLI) effettuate in data 09.06.2015 non rilevando nulla degno di nota.

L'ispezione ipotecaria ulteriore è allegata al presente elaborato.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è localizzato in GENOVA - Corso Gastaldi n.17. Dalla cartografia del PUC l'immobile risulta essere ricompreso nella zona BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi. Per gli interventi ammissibili si rimanda alla lettura delle norme tecniche di attuazione del PUC aggiornato alla data del 26 febbraio 2014.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, l'immobile risulta agibile con certificato n.8093 del 11.12.1936 prot. 60055.

L'edificio nel quale è inserito l'appartamento oggetto di stima risulta essere stato edificato in forza del permesso di costruire n.38/1937 del quale ho estratto copia saliente presso l'archivio di storico dell'ufficio tecnico del Comune di Genova. L'estratto di detto progetto viene allegato all'elaborato.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Come già indicato nei paragrafi precedenti il progetto originario è difforme rispetto allo stato dei luoghi per i seguenti aspetti:

- Differente ripartizione degli spazi interni;
- Presenza di "dentino" nella parete Ovest dell'appartamento ovvero quella a confine con il locale portineria.

Come già indicato, tale difformità potrà essere sanata in occasione della presentazione della pratica di sanatoria per le opere interne.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Ho provveduto a prendere contatti con l'attuale amministratore (Sig. Giovanni MARTUCCI) che ha riferito che non esistono Vincoli ed Oneri in carico al Condominio. Per ogni eventuale ulteriori riferimento indico di seguito i riferimenti "amministrazioni@email.it" e telefonici 010.7452370.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

BENE N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - **Corso Gastaldi n.17, interno 1, piano T**

Immagine sito nel Comune di Genova, facente parte della casa distinta con il civico n.17 di Corso Aldo Gastaldi e precisamente appartamento segnato con il n.1, posto al piano terreno, composto da sette vani catastali con annesso giardino e cantina segnata con il numero 9 posta al piano dei fondi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1233, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 1234

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 226.880,00

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.

A tale riguardo ho effettuato l'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché acquisito i dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

L'abitazione oggetto di stima è accatastata come A2 Abitazioni di tipo Civile e sulla base delle dotazioni risulta congruo applicare i valori forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per una destinazione Abitazioni di tipo Civile.

La banca dati OMI fornisce per la tipologia "Abitazioni Civili" nella zona C12 Semicentrale - Microzona 54 in stato conservativo "Normale" un valore compreso tra 1.750 - 2.450 [€/m²]. Le quotazioni riportate su "borsino immobiliare" che raccolgono sul campo le reali quotazioni degli immobili forniscono valori di vendita compresi tra 1.634 - 2.335 [€/m²]. Indagini sul campo effettuate dallo scrivente in occasione della stesura dell'elaborato forniscono quotazioni di vendita comprese tra 1.600 - 2.000 [€/m²]. Visto quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile in oggetto ritengo ragionevole indicare un valore di stima di 1.600,00 [€/m²].

| IDENTIFICATIVO CORPO | SUPERFICIE CONVENZIONALE | VALORE UNITARIO | VALORE COMPLESSIVO | QUOTA IN VENDITA | TOTALE |
|--|-----------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Corso Gastaldi n.17, interno 1, piano T | 141,80 mq | 1.600,00 €/mq | € 226.880,00 | 100,00 | € 226.880,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 226.880,00 |



Sull'importo di Stima è prassi applicare una riduzione del valore di circa il 15%-20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Occorre altresì considerare le spese per la regolarizzazione urbanistico – catastale che ammontano indicativamente a € 2.500,00.

Nel caso di specie, considerato forfettariamente le spese di regolarizzazione ricomprese della riduzione percentuale del valore, considerando altresì che in zona al momento della redazione del presente elaborato sono in vendita appartamenti aventi caratteristiche analoghe (anche nello stesso palazzo) per facilitare e velocizzare le operazioni di vendita e propongo di applicare un deprezzamento del 20%.

Visto quanto sopra si ottiene:

| | | |
|---------------------------|---|--------------|
| Valore di stima | : | € 226.880,00 |
| Deprezzamento del 20,00 % | : | € -45.376,00 |

| | | |
|--|----------|---------------------|
| Valore finale di Vendita proposto | : | € 181.504,00 |
|--|----------|---------------------|


(centottantumilacinquecentoquattro,00 euro)



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 06/12/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.


 Dott. Ing.
 ANDREA
 CHIAISO
 118
 Ing. Andrea CHIAISO

- 001__ Atto di Pignoramento
- 002__ Atto di Pignoramento – Trascrizione
- 003__ Atto Notaio JOMMI del 26.01.2007
- 004__ Verbale Separazione ed Omologazione
- 005__ CATASTO - Visura Storica
- 006__ CATASTO – Planimetria
- 007__ COMUNE - Permesso Costruire n.38-1937
- 008__ COMUNE - Certificato Abitabilità
- 009__ COMUNE - estratto PUC
- 010__ Ispezioni Ipotecarie Avv. Spinelli
- 011__ Ispezioni Ipotecarie Integrate al 30.11.2016
- 012__ Perizia Geom. Paolo CAMPANELLA del 15.09.2006
- 013__ AMMINISTRATORE - Mail 31.08.2016 richiesta informazioni
- 014__ AMMINISTRATORE - Mail 07.09.2016 - risposta amministratore
- 015__ AMMINISTRATORE - Trasmissione Ultimo Rendiconto
- 016__ Riferimenti per Quotazione
- 017__ Rilievo Fotografico
- 018__ Attestazione adempimenti



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Gastaldi n.17, interno 1, piano T
Immobile sito nel Comune di Genova, facente parte della casa distinta con il civico n.17 di Corso Aldo Gastaldi e precisamente appartamento segnato con il n.1, posto al piano terreno, composto da sette vani catastali con annesso giardino e cantina segnata con il numero 9 posta al piano dei fondi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 58, Part. 1233, Sub. 10, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 1234
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in GENOVA - Corso Gastaldi n.17. Dalla cartografia del PUC l'immobile risulta essere ricompreso nella zona BB-CE residenziale di conservazione, caratterizzata dalla compiutezza dell'assetto edificato e nella quale la residua presenza di spazi liberi, connotati da contesti agrari o vegetazionali di pausa dell'edificato, costituiscono elemento di valore da preservare che prevale sulle eventuali situazioni di inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi; Per gli interventi ammissibili si rimanda alla lettura delle norme tecniche di attuazione del PUC aggiornato alla data del 26 febbraio 2014.

