

Luigi Possenti  
Agente Immobiliare  
Perito Esperto Consulente del Tribunale di Genova  
Via Cesarea, 2 - 30 16121 Genova  
Tel. 010581976 - 3356500052 Fax 010586165  
pec: luigi.possenti@pec.possenti.it

TRIBUNALE DI GENOVA

R.E. 252/15

SEZIONE VIP

FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Condominio Via Napoli 37-37A-39

Contro

debitore esecutato

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Davini

LOTTO UNICO: RELAZIONE DI STIMA DELLA PIENA  
PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO SITO IN GENOVA VIA  
NAPOLI CIVICO 37 A INTERNO 1.

Indice generale:

- 1) Incarico e premesse
- 2) Criterio di stima
- 3) Identificazione e descrizione del bene
- 4) Proprietà, Provenienze, Catasto e Confini
- 5) Indagine urbanistica
- 6) Conformità edilizia e catastale
- 7) Formalità nel ventennio con menzione di quelle che saranno cancellate a cura e spese della procedura:
- 8) Stato di occupazione
- 9) Esistenza vincoli Legge 1089/1939
- 10) Decreti di abitabilità/agibilità
- 11) Stato civile, regime patrimoniale e residenza esecutato
- 12) Spese condominiali



Luigi Possenti

- 13) Certificato Prestazione energetica
- 14) Divisione in lotti
- 15) Stima con comparazione valori OMI, adeguamenti e correzioni
- 16) Conclusioni

#### 1. INCARICO E PREMESSE

Tecnico incaricato Luigi Possenti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della C.C.I.A.A. di Genova al n° 1864, già iscritto al Ruolo degli Agenti Immobiliari della C.C.I.A.A. di Genova al n° 316 ed inserito nell'elenco dei membri della Camera Arbitrale Immobiliare di Genova, con studio in Via Cesarea, 2/30 – 16121 Genova, Tel. 010581976 Fax 010586165.

#### 2. CRITERIO DI STIMA

Al fine di ottenere un valore di stima il più possibile vicino alla realtà di mercato, lo scrivente effettuerà una stima a valore venale; tale metodo si basa sul rapporto in essere tra il bene da stimare ed altri, similari ed omogenei, aventi noto valore commerciale.

Il valore del bene risulta dal prodotto dei prezzi medi unitari a mq. rilevati nella zona, per la consistenza in mq., al lordo dei muri, del bene stesso, fatte le debite proporzioni, aggiunte e detrazioni scaturite dalle indagini svolte sul bene in oggetto ed in relazione alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Nella determinazione della superficie commerciale, relativamente alle eventuali pertinenze, spazi esterni, ecc., verranno utilizzati adeguati coefficienti di superficie.

Qualora il bene oggetto di stima fosse composto da più elementi di varia



natura, la stima potrà anche essere effettuata per ogni singola categoria omogenea ed il valore risulterà dalla somma delle singole valorizzazioni.

Nel caso non fossero reperibili in zona dati in quantità sufficiente per ottenere valori medi attendibili, la stima verrà effettuata in base all'esperienza professionale dello scrivente che si riserva, in casi particolari, di stimare anche a corpo, e non a misura, i beni in questione.

### **3. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile pignorato è ubicato in Genova, nel quartiere di Oregina, caratterizzato da insediamenti prevalentemente residenziali, situato sulla collina sopra la Stazione Principe, in Via Napoli che ne è la strada principale.

La zona è densamente abitata e ben collegata al centro cittadino da varie linee di autobus, le possibilità di parcheggio sono scarse. Sono presenti tutti i servizi primari alla persona. Il civico 37 A di Via Napoli, di cui fa parte l'alloggio, fa parte di un unico stabile contrassegnato anche dal civico 37 della stessa via edificato con progetto N. 769 del 1957. Il fabbricato ha struttura in cemento armato, è di 6 piani fuori terra, ha prospetti intonacati e tinteggiati a civile e copertura a lastrico solare piana. Al piano strada sono presenti locali commerciali.

I prospetti versano in normale stato di conservazione e manutenzione.

Il civico è dotato di unica scala, l'appartamento è situato al piano terra rialzato. Il vano scale ed i pianerottoli versano in normale stato di conservazione.

Il civico è dotato di impianto citofonico, antenna centralizzata ed ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione del vano scala è buono.



Luigi Possenti

Il portoncino caposcala è blindato.

L'appartamento è composto da ingresso su soggiorno con parete attrezzata a cucina, una camera matrimoniale, un'ampia camera singola, bagno, ripostiglio.

**Infissi:** finestre in alluminio anodizzato bianco con doppi vetri, persiane avvolgibili in plastica, porte in legno tamburato di uso corrente e nel locale bagno porta a scomparsa.

**Pavimenti:** in tutti i locali è presente rivestimento con piastrelle ceramiche.

**Pareti:** tinteggiate in buone condizioni.

**Rivestimenti:** in bagno rivestimento verticale in piastrelle a mosaico bianco/azzurre; i sanitari presenti sono lavabo, bidet, piatto doccia e tazza a sedere in vetrochina bianca di uso corrente.

L'unità oggetto di stima versa in buone condizioni di manutenzione essendo stata ristrutturata nell'anno 2007.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati.

L'alloggio, pur essendo ad un basso livello di piano, è sufficientemente luminoso ed affaccia su via Napoli e nel distacco con altro caseggiato.

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,00 circa. La superficie interna dell'alloggio è di mq. 54,50 circa, quella commerciale, al lordo dei muri perimetrali conteggiati fino a cm. 40 e di quelli di confine conteggiati per metà, è di ca. mq. 63,00. (Documentazione fotografica allegata sotto la lettera "A").

#### **4. PROPRIETA', PROVENIENZE, CATASTO E CONFINI**

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel Comune di Genova, Oregina, via Napoli civ. 37A interno 1: esso risulta essere di piena





proprietà di:

- [REDACTED]  
[REDACTED] avendolo acquistato in forza di atto pubblico compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Genova in data [REDACTED] alle [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- A dette Signore, già proprietarie in quota di 1/6 ciascuna fino alla data del 16/07/2005, sono pervenute le rimanenti quote per successione in [REDACTED]  
[REDACTED] di Denuncia di Successione.
- [REDACTED]  
[REDACTED] unitamente alla coniuge [REDACTED] nata a Genova il [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Al decesso della coniuge, con registrazione Ur sede Genova, [REDACTED] è avvenuto il trasferimento delle quote al coniuge superstite ed alle figlie per successione.
- I [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni, avevano acquistato l'immobile oggetto di pignoramento con atto pubblico [REDACTED] a rogito notaio [REDACTED] registrato a Genova [REDACTED] in [REDACTED] dalla Signora [REDACTED]



Il bene in oggetto, presso il Catasto Fabbricati, Comune censuario di Genova (codice D969Q), Sezione di Genova, come verificabile nei certificati catastali allegati alla presente sotto la lettera "B", risulta essere censito con i seguenti elementi identificativi: Sez. GEC, Foglio 5, particella 233, sub 22, Z.C. 1, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 568,10, Via Napoli 37 A, piano T., interno 1.

L'appartamento confina con atrio del civico 37 A di Via Napoli, tramite muro perimetrale con Via Napoli, tramite muro perimetrale su distacco verso civico 39 di Via Napoli.

#### 5. INDAGINE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio oggetto della presente relazione ricade nel Municipio 1 Centro-Est, Sottozona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Nel PUC vigente il fabbricato di cui fa parte l'alloggio ricade nella Tavola 30 in Zona BB- RQ, residenziale di riqualificazione.

#### 6. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Presso l'Ufficio Progetti del Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, è stato reperito il progetto 769 del 1957 con varianti non documentabili in base alle quali è stato edificato il fabbricato di Via Napoli 37 e 37 A.

E' stata inoltre reperita la D.I.A. [REDACTED] per opere interne, in seguito alla quale non si è però provveduto ad aggiornamento catastale.

La planimetria depositata al Catasto Fabbricati di Genova nel 1958 non è conforme allo stato di fatto, oltre a non essere ovviamente aggiornata per le opere interne del 2007, presenta errori in quanto non rappresenta fedelmente



Luigi Possenti

i muri perimetrali è vi è rappresentata una finestra, verso l'intercapedine sul lato Est, in realtà inesistente. Gli stessi errori sono presenti anche nella planimetria presentata per la D.I.A. del 2007.

Sarà necessario presentare una domanda di sanatoria e provvedere all'aggiornamento grafico catastale con una spesa di circa Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) comprensiva degli onorari del professionista.

Presso l'Ufficio Condono Edilizio di Genova non risultano presentate istanze di sanatoria ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 e Legge Regionale 5/04.

Documentazione urbanistica allegata sotto la lettera "C"

#### 7. FORMALITA' NEL VENTENNIO

- Trascrizione n. Gen. [redacted] Part. [redacted] di denuncia di successione del [redacted] in morte di [redacted] nata a Genova [redacted] [redacted] deceduta in data 10/04/2001, a favore del coniuge [redacted] nato a Genova il [redacted] [redacted] per 1/6, e delle figlie: [redacted] [redacted] nata a Genova il [redacted] codice Fiscale [redacted] [redacted] e [redacted] nata a Genova il [redacted] codice fiscale [redacted]
- Trascrizione n. Gen. [redacted] Part. [redacted] di denuncia di successione del [redacted] in morte di [redacted] nato a Genova il [redacted] [redacted] deceduto in data [redacted] a [redacted] [redacted] nata a Genova il [redacted] Codice [redacted] [redacted], per 4/12 e [redacted] nata a Genova il [redacted]





- Trascrizione n. Gen. [redacted] Part. [redacted] del [redacted] di atto notarile pubblico derivante da accettazione tacita della eredità Notaio [redacted] di Genova, rep. [redacted] in morte di [redacted] nato a Genova [redacted] deceduto in data [redacted] a favore delle figlie: [redacted] nata a Genova [redacted] [redacted], in regime di separazione dei beni per la quota di 2/6 e [redacted] nata a Genova il 19/06/1947, codice fiscale [redacted]. in regime di bene personale, per la quota di 2/6.
- Trascrizione n. Gen. [redacted] Part. [redacted] del [redacted] di atto notarile pubblico di compravendita del [redacted] a rogito Notaio Griffo Beniamino, rep. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] e contro [redacted] nata a Genova il [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietaria : per 1/2 in regime di separazione dei beni e [redacted] nata a Genova il [redacted] codice fiscale [redacted] in regime di bene personale.

Le seguenti ulteriori formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- Trascrizione n. [redacted] Part. [redacted] del [redacted] di Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario del [redacted] rep. [redacted] Ufficiale giudiziario a favore di Condominio di via Napoli 37- 37 A - 39 di Genova, C.F.: 95083010108 per il diritto di proprietà di 1/1 e contro [redacted]





Luigi Possenti

[REDACTED]  
diritto di proprietà di 1/1. (Amministratore pro-tempore Sig: [REDACTED]  
[REDACTED] si è pignorato per l'importo di Euro 3.570,31 oltre interessi  
e spese legali).

#### 8. STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

L'appartamento è nella disponibilità della debitrice, verrà quindi considerato libero ai fini della stima.

Certificato anagrafico sotto la lettera "D"

#### 9. ESISTENZA VINCOLI

Il bene oggetto di esecuzione non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela del D. Lgs. 42/2004.

#### 10. DECRETO DI ABITABILITÀ

Presso l'Ufficio Igiene Edilizia del Comune di Genova, relativamente al fabbricato contraddistinto dai civici 37 e 37 A di Via Napoli è stato reperito estratto del decreto di abitabilità che riporta N. 3096 del 02 Dicembre 1957.

Allegato "E"

#### 11. RESIDENZA, E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova nell'immobile pignorato risulta essere residente la debitrice, [REDACTED]

[REDACTED]  
La debitrice risulta non coniugata.

(Certificati anagrafici e stato civile allegati sotto la lettera "D")

#### 12. SPESE CONDOMINIALI



Come da documentazione inviata dall'Amministratore pro-tempore del caseggiato, le spese annue ordinarie ammontano a circa Euro 1.200,00.



Luigi Possenti

La quota millesimale di proprietà dell'alloggio nella voce generali è di mm. 26 su 1.000.

### 13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica n. 12744 redatto dal certificatore n.  Geom. 

Classe attribuita: G; prestazione energetica globale valore attuale 1008,53 Kwh/mq. anno.

(Attestato di certificazione allegato alla presente sotto la lettera "F").

### 14. DIVISIONE IN LOTTI

Il bene oggetto di stima non è convenientemente frazionabile.

### 15. STIMA CON COMPARAZIONE VALORI OMI

Lo scrivente, adottando il criterio di stima di cui al punto 2 della presente relazione e tenuto soprattutto conto che il valori determinati saranno posti a base dell' incanto, ha individuato il più probabile valore unitario a mq. commerciale da attribuire al bene in oggetto; di conseguenza espone quanto segue:

I valori OMI aggiornati al secondo semestre 2015 (si veda l'allegato "G"), relativamente ad abitazioni di tipo economico site nella zona interessata, (Fascia Zona Semicentrale, T.U.M (Via Napoli, Vesuvio, Paleocapa, etc), Codice zona C17, Microzona 44, tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, destinazione residenziale). Le quotazioni di abitazioni di tipo economico, come quella oggetto di stima, in stato conservativo normale, variano da un minimo di Euro /mq. Euro 1.250,00 ad un massimo di Euro 1.750,00/mq. Lo scrivente, pur tenendo in debito conto l'ottimo stato in cui versa l'immobile oggetto della presente relazione, dato il basso livello di



Luigi Possenti

piano, la grande offerta di immobili nel quartiere e persistendo la crisi del mercato immobiliare, ha ritenuto opportuno attribuire all'immobile la quotazione minima di cui sopra, pertanto :

Superficie commerciale appartamento	Mq.	63,00
Valore a mq.	€	1.250,00
Valore di stima	Euro	78.750,00

A detto valore di stima, vista l'assenza di garanzia per vizi del bene in vendita, lo scrivente ritiene opportuno praticare una riduzione forfettaria di Euro 3.000,00, inoltre viene applicata una ulteriore riduzione di Euro 2.500,00 a fronte delle spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione urbanistica-catastale.

Il valore di stima risulta quindi essere di Euro 73.250,00 (settantatremiladuecentocinquanta/00), somma che, se non ulteriormente ridotta d'Ufficio, sarà indicata come base dell'incanto.

#### 16. CONCLUSIONI

Lo scrivente, a conclusione di quanto precedentemente esposto, provvede a depositare sia telematicamente che con copia cartacea presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Genova la presente relazione unitamente ai relativi allegati.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver esaurito l'incarico conferitogli e, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento o necessità, con osservanza, si rassegna.

Genova, 18 Aprile 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Luigi Possenti

