

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

INCARICO .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>5</b>
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI .....	5
CONSISTENZA.....	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	8
DATI CATASTALI.....	9
STATO CONSERVATIVO .....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	11
NORMATIVA URBANISTICA .....	12
REGOLARITÀ EDILIZIA .....	13
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	13
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	14
SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ .....	14
<b>STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b> .....	<b>15</b>
VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	15
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b> .....	<b>18</b>
<b>LOTTO UNICO</b> .....	<b>18</b>
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2018 DEL R.G.E.</b> .....	<b>19</b>
<b>LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.110,00</b> .....	<b>19</b>
<b>FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO</b> .....	<b>20</b>

## INCARICO

All'udienza del 27/06/2018, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com), PEC [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu), Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Alizeri 2C, interno 4, piano 1

## DESCRIZIONE

Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 2C di Via Federico Alizeri, posto al primo piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in: ingresso, tre camere, cucina, bagno, con annesso terrazzo al piano.

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è un edificio eretto negli anni Venti del XX secolo, su progetto n. 151/1925, articolato su sei piani oltre il terreno e il piano attico; la struttura portante è mista (muratura portante con inserti in c.a.), solai in laterocemento. La copertura è piana, con superfetazione adibita a piano attico. Il fabbricato si erge all'incrocio tra la Via Federico Alizeri e la Via Digione, e ha pianta triangolare. A livello condominiale, esso compendia il civico 2C di Via Alizeri e il civ. 2 di Via Digione.

Il fabbricato è censito al NCT del Comune di Genova alla sez. A Fg. 28 part. 1474



FIGURA 1 - VISTA AEREA DELLA ZONA

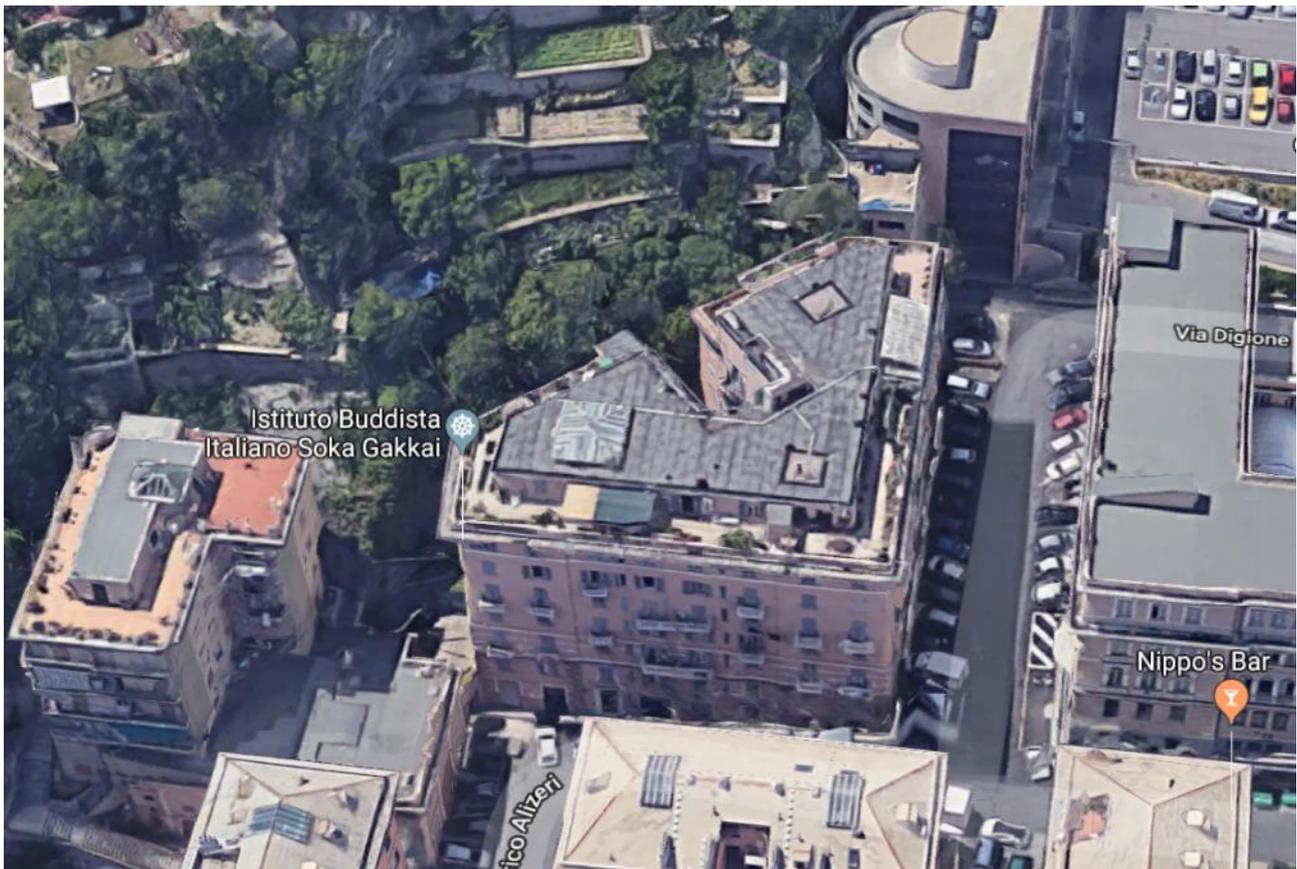


FIGURA 2 - VISTA AEREA FABBRICATO PIÙ AMPIO (PROSPETTO OVEST)

Attualmente, la disposizione dei locali rispecchia quella evidenziata nella Tavola 1 allegata e sotto riprodotta in stralcio. Dal vano scala comune, che disimpegna 4 unità immobiliari, si accede all'immobile in oggetto, così articolato: un locale ingresso disimpegna, da destra e in senso antiorario: una camera C3, il bagno, la cucina (dalla quale si accede a un terrazzo), la camera C2, la camera C1.

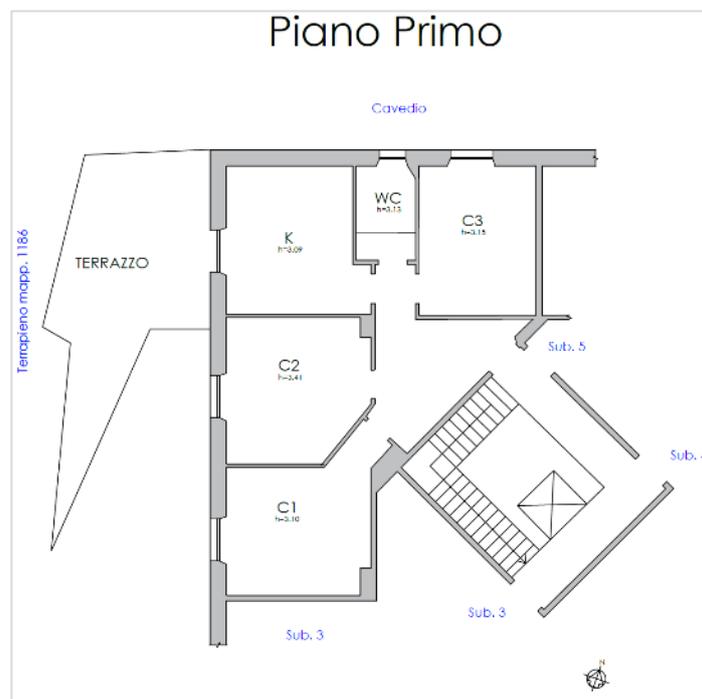


FIGURA 3

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Alizeri 2C, interno 4, piano 1

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

---

Vano scale e pianerottolo comuni, appartamento interno 1, distacco, terrapieno, cortile, cavedio, appartamento interno 3.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,45 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	0,00 m	1
Terrazzo (fino a 25 mq.)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Terrazzo (oltre 25 mq.)	3,00 mq	3,00 mq	0,10	0,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**Ai fini valutativi** si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

**a) vani principali e accessori diretti**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso

**c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

***Superficie scoperta a giardino e similare***

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

***Balconi, terrazzi e similari***

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Sulla base delle seguenti determinazioni, tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata e/o al più autorizzabile a seguito delle necessarie sanatorie, si determina la superficie utile commerciale dell'immobile pari a **mq. 93,80** posta a base della presente stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1991 al 22/07/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 14, Part. 368, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano 1
Dal 22/07/1998 al 01/05/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 14, Part. 368, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano 1
Dal 01/05/2010 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 14, Part. 368, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano 1
Dal 29/07/2011 al 10/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 14, Part. 368, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 781,14 Piano 1
Dal 10/08/2015 al 05/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GEC, Fg. 14, Part. 1474, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 94 Rendita € 781,14 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEC	14	1474	6	1	A3	3	5,5	94	781,14	1		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, come depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio

## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, con finiture mediocri.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Nord e Ovest

Altezza interna utile: variabile tra ml. 3,09 e ml. 3,41

Str. verticali: muratura e telaio in c.a.

Pareti interne e soffitti: tinteggiati con pittura lavabile

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo alla genovese (piastrelle di ceramica nel bagno)

Infissi esterni ed interni: porte interne e di caposcala in legno; finestre in alluminio con vetrocamera; persiane alla genovese

Impianti: elettrico sottotraccia, idrico, termico (autonomo)

Terrazzo: presente e versante a Nord

Dotazioni condominiali: l'immobile è dotato di impianto citofonico e ascensore

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Alla data del sopralluogo effettuato (06/08/2018) l'immobile risultava occupato dall'Esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che risulta ivi risiedente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/11/1999 al 29/07/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	01/09/2001	25863	17400
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Genova	10/11/1999	50	6815
Dal 28/07/2011 al 29/07/2011	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	28/10/2011	35464	25169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di DPGE UT GE1	28/07/2011	3526	9990
Dal 29/07/2011	**** Omissis ****	<b>Atto notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Matteo Beranger	29/07/2011	2231	1873
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	05/08/2011	28303	19992
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Agenzia delle Entrate Genova 1	05/08/2011	15672	1T		

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 risulta attualmente invariata.

Ai signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietà ½ ciascuno in regime di comunione legale) quanto oggetto della presente relazione pervenne in virtù di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Noci da Genova in data 02/12/1991 rep. n. 33677, trascritto il 27/12/1991 ai nn. 31940/22283 da potere di ##Ferrari Elio, nato in Genova il 01/01/1927, codice fiscale FRR LEI 27A0I D969A## (proprietà 1/1 in regime di separazione di beni).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 25/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Genova il 05/05/2011  
Reg. gen. 28305 - Reg. part. 5212  
Quota: 1/1  
Importo: € 184.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 123.300,00  
Rogante: Matteo Beranger  
Data: 29/07/2011  
N° repertorio: 2232  
N° raccolta: 1874

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/02/2017  
Reg. gen. 5594 - Reg. part. 3752  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 08/03/2018  
Reg. gen. 8026 - Reg. part. 6058  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AC-IU.

Il fabbricato è censito in zona Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii.

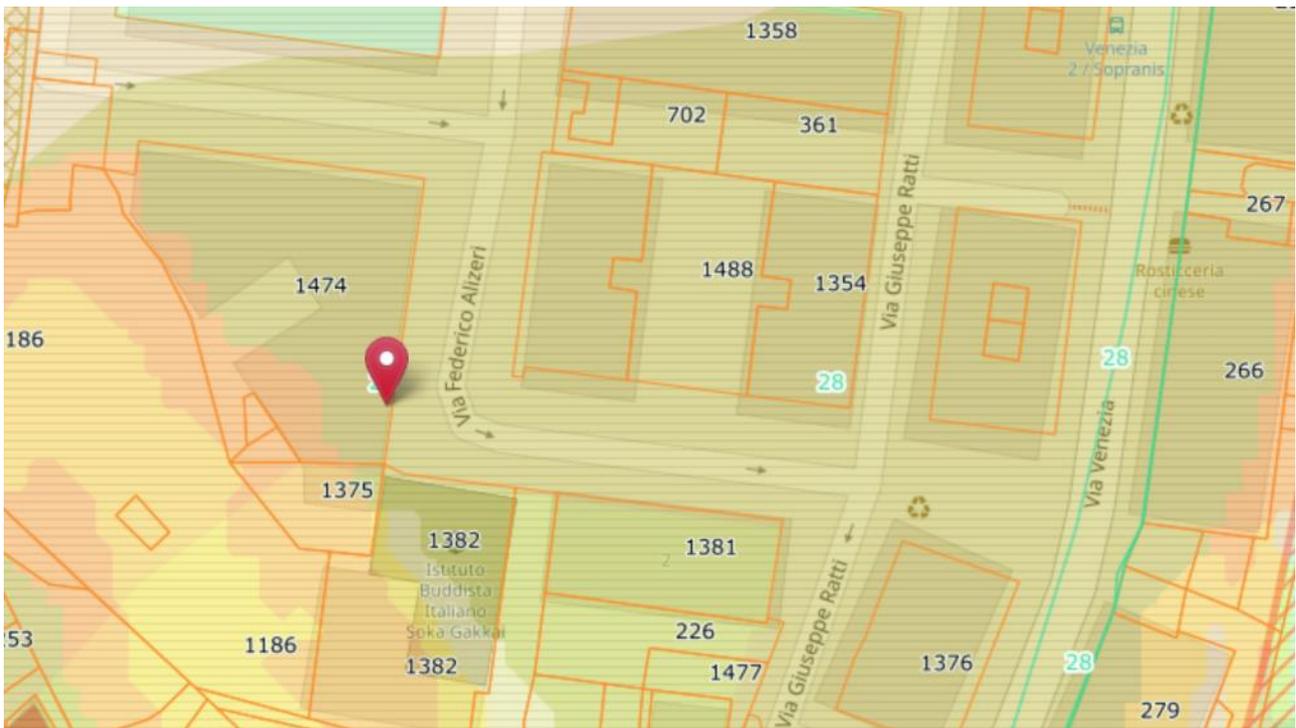


FIGURA 4 - STRALCIO CARTOGRAFIA PUC

### ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Zona A - ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.



FIGURA 5 – STRALCIO MAPPA VINCOLI

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta conforme all'ultimo stato autorizzato, corrispondente a quello raffigurato nella P.E. n. 7936/2011 (CAA ex art. 21 punto 2 lett. c L.R. 16/08) presentata dall'attuale comproprietario in data 17/11/2011 e consultata dallo scrivente presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova.

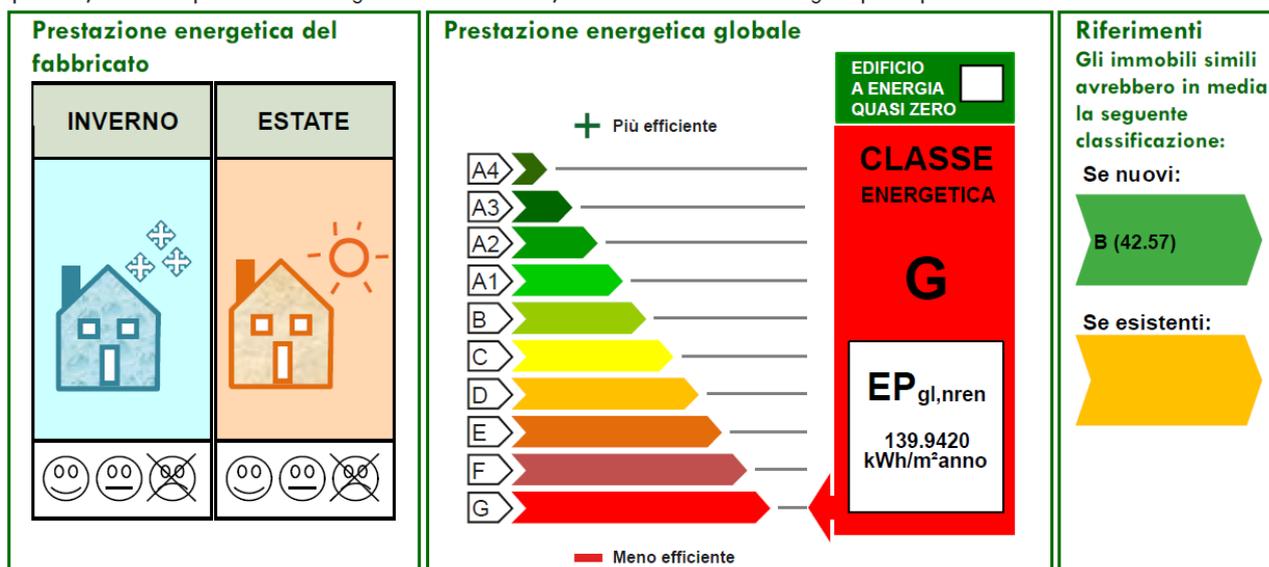
---

## CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. L'Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell'immobile** è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali in aggiornamento del precedente, stanti le modifiche apportate all'immobile dopo l'ultimo passaggio di proprietà ed è riportato in allegato alla presente relazione unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali competenti. **L'immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP,gl pari a 139,9420 kWh/m<sup>2</sup> anno**

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

## SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

Come sottoscritto dall'Amministratore di Condominio, contattato dallo scrivente, non risultano debiti in ordine alle spese condominiali fino alla data del 30/10/2018.

Non risultano previsti lavori di manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni dell'edificio. Le spese di amministrazione ordinaria ammontano a circa Euro 550,00 annue.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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) - Via Federico Alizeri 2C, interno 4, piano 1  
Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 2C di Via Federico Alizeri, posto al primo piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in: ingresso, tre camere, cucina, bagno, con annesso terrazzo al piano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1474, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico – comparativo, deprezzando quindi l'immobile dei costi correlati a: -interventi di rimessa in pristino conseguenti agli abusi edilizi riscontrati, oltre -interventi di consolidamento occorrenti per bonificare il dissesto correlato ai cedimenti fondazionali riscontrati Il valore conseguente dovrà quindi essere ulteriormente deprezzato, in ragione di quanto in precedenza esposto, per raggugliare opportunamente i costi di sanatoria e le incertezze correlate alla natura del presente procedimento (come da prassi).

### VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

---

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, ovvero pari a mq. 93,80. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona semicentrale cod. C15 microzona 42.



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.

Serra Riccò, li 22/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gennaro Roberto



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read 'Roberto Gennaro'. To the right of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI GENOVA' around the perimeter, a small red square logo at the top, and the text 'dott. ing. ROBERTO GENNARO N° 8746A' in the center, with a small star at the bottom.

#### **ELENCO ALLEGATI:**

##### **A. Documentazione fotografica**

- All. 1. Visura catastale storica appartamento
- All. 2. Planimetria catastale appartamento
- All. 3. Planimetria appartamento come da restituzione grafica del rilievo effettuato
- All. 4. Verbale sopralluogo – Certificato di residenza esecutato
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati dall'amministrazione
- All. 6. Atto notarile
- All. 7. Istanza SUE Genova - Documenti progetto originale fabbricato più ampio -Norme d'ambito PUC
- All. 8. APE n. 30080/2018 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Federico Alizeri 2C, interno 4, piano 1  
Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 2C di Via Federico Alizeri, posto al primo piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in: ingresso, tre camere, cucina, bagno, con annesso terrazzo al piano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1474, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nello Strumento Urbanistico (PUC) del Comune di Genova adottato con delibera C.C 92/2011, il cui procedimento di adozione si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 03/12/2015, in ambito AC-IU. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. L'area su cui insiste il fabbricato non risulta vincolata ai sensi della parte III del D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e s.m.i (ex L. 1497/1939) sulla tutela dei beni ambientali.

**Prezzo base d'asta: € 89.110,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.110,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Federico Alizeri 2C, interno 4, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1474, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	93,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo, con finiture mediocri.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in Comune di Genova, distinto con l'interno 4 del fabbricato segnato in toponomastica con il civ. 2C di Via Federico Alizeri, posto al primo piano, composto da 5,5 vani catastali articolati in: ingresso, tre camere, cucina, bagno, con annesso terrazzo al piano.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data del sopralluogo effettuato (06/08/2018) l'immobile risultava occupato dall'Esecutato sig. **** Omissis ****, che risulta ivi risiedente.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile  
Iscritto a Genova il 05/05/2011  
Reg. gen. 28305 - Reg. part. 5212  
Quota: 1/1  
Importo: € 184.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 123.300,00  
Rogante: Matteo Beranger  
Data: 29/07/2011  
N° repertorio: 2232  
N° raccolta: 1874

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/02/2017  
Reg. gen. 5594 - Reg. part. 3752  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 08/03/2018  
Reg. gen. 8026 - Reg. part. 6058  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura