

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari**

Procedura di esecuzione immobiliare

**n° 503/2017 R.E.**  
promossa da

-

contro

**PERIZIA DI STIMA**  
**n.3 separati lotti di vendita**

---

**Perito Estimatore:** Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
Via di Santa Chiara n.1 – 16128 GENOVA

TEL: +39.010.8938319 - FAX: +39.010.8932489  
CELL: +39.328.3033532 - [andrea.chiaiso@ingpec.eu](mailto:andrea.chiaiso@ingpec.eu)

Rif. Studio ESE\_06\_503-17



-INDICE-

<b>1</b>	<b>Conclusioni Definitive</b>	<b>5</b>
	<b>Premessa – Attività Propedeutiche</b>	<b>9</b>
1.1	Operazioni peritali	9
1.2	Controlli preliminari	9
1.3	Identificazione dei Beni	10
<b>2</b>	<b>BENE n.1: CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1</b>	<b>11</b>
2.1	Individuazione del bene pignorato	11
2.1.1	Dati catastali	11
2.1.2	Accessi	11
2.1.3	Confini	11
2.1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	11
2.2	Descrizione sommaria	12
2.2.1	Tipologia del bene	12
2.2.2	Altezza interna utile	12
2.2.3	Composizione interna	12
2.2.4	Caratteristiche strutturali	13
2.2.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne	13
2.2.6	Impianti	13
2.3	Consistenza	13
2.4	Stato di possesso	14
2.5	Vincoli ed oneri giuridici	15
2.5.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni	15
2.5.2	Atti di asservimento urbanistico	15
2.5.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale	15
2.5.4	Altre limitazioni d'uso	15
2.5.5	Iscrizioni	15
2.5.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli	15
2.5.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie	16
2.5.8	Oneri per difformità catastali	16
2.6	Spese condominiali	16
2.6.1	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	16
2.6.2	Spese straordinarie deliberate no scadute	16
2.6.3	Spese condominiali scadute	16
2.7	Precedenti proprietari nel ventennio	16
2.7.1	Attuali proprietari	16
2.7.2	Precedenti proprietari	16
2.8	Pratiche edilizie	17
2.8.1	Regolarità urbanistica	17
2.8.2	Regolarità catastale	17
2.9	Dotazioni condominiali	17
2.10	Stima dei beni	17
2.10.1	Criteri di stima	17
2.10.2	Fonti di informazione	17
2.10.3	Stima del valore a base d'asta	18
<b>3</b>	<b>BENE n.2: ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16</b>	<b>19</b>
3.1	Individuazione dei beni pignorati	19
3.1.1	Dati catastali	19
3.1.2	Accessi	19
3.1.3	Confini	19
3.1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni	19
3.2	Descrizione Sommaria	20
3.2.1	Tipologia del bene	20
3.2.2	Altezza interna utile	20
3.2.3	Composizione interna	20
3.2.4	Caratteristiche strutturali	21



3.2.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne.....	21
3.2.6	Impianti .....	21
3.3	Consistenza .....	22
3.4	Stato di possesso .....	23
3.5	Vincoli ed oneri giuridici .....	23
3.5.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	23
3.5.2	Atti di asservimento urbanistico .....	23
3.5.3	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	23
3.5.4	Altre limitazioni d'uso.....	23
3.5.5	Iscrizioni .....	23
3.5.6	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	24
3.5.7	Oneri per difformità urbanistico-edilizie.....	25
3.5.8	Oneri per difformità catastali .....	25
3.5.9	Spese condominiali.....	25
3.6	Proprietari nel ventennio .....	25
3.6.1	Attuali proprietari .....	25
3.6.2	Precedenti proprietari .....	25
3.7	Pratiche edilizie.....	26
3.7.1	Regolarità urbanistica.....	26
3.7.2	Regolarità catastale.....	26
3.8	Dotazioni condominiali .....	26
3.9	Stima dei beni .....	26
3.9.1	Criteri di stima.....	26
3.9.2	Fonti di informazione .....	27
3.9.3	Stima del valore a base d'asta.....	27
<b>4</b>	<b>BENE n.3: Terreno IN Genova Via Domenico Ghelfi .....</b>	<b>30</b>
4.1	Individuazione dei beni pignorati .....	30
4.1.1	Dati catastali .....	30
4.1.2	Accessi.....	30
4.1.3	Confini .....	30
4.1.4	Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni .....	30
4.2	Descrizione Sommaria .....	31
4.2.1	Tipologia del bene .....	32
4.2.2	Altezza interna utile.....	32
4.2.3	Composizione interna.....	32
4.2.4	Caratteristiche strutturali .....	32
4.2.5	Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne.....	32
4.2.6	Impianti .....	32
4.3	Consistenza .....	32
4.4	Stato di possesso .....	32
4.5	Vincoli ed oneri giuridici .....	32
4.6	Domande giudiziali o altre trascrizioni .....	32
4.6.1	Atti di asservimento urbanistico .....	33
4.6.2	Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale .....	33
4.6.3	Altre limitazioni d'uso.....	33
4.6.4	Iscrizioni .....	33
4.6.5	Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli .....	33
4.6.6	Oneri per difformità urbanistico-edilizie .....	34
4.6.7	Oneri per difformità catastali .....	34
4.6.8	Spese condominiali.....	34
4.7	Proprietari nel ventennio .....	34
4.7.1	Attuali proprietari .....	34
4.7.2	Precedenti proprietari .....	34
4.8	Pratiche edilizie.....	35
4.8.1	Regolarità urbanistica.....	35
4.8.2	Regolarità catastale.....	35
4.9	Dotazioni condominiali .....	35
4.10	Stima dei beni .....	35



4.10.1	Criteri di stima .....	35
4.10.2	Fonti di informazione .....	36
4.10.3	Stima del valore a base d'asta. ....	36
<b>5</b>	<b>RIEPILOGO LOTTI .....</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>ELENCO ALLEGATI. ....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>DEPOSITO .....</b>	<b>39</b>



# **1 CONCLUSIONI DEFINITIVE**

- I beni oggetto di pignoramento, che formano ciascuno un indipendente lotto di vendita, sono n.3 e precisamente:
  - **Lotto n.1 CANTINA** – GENOVA Via Gramsci n.1 costituita da un unico locale posizionato al piano seminterrato;
  - **Lotto n.2 ABITAZIONE** – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16 costituito da otto vani catastali, sito al piano quarto ed accatastato come Abitazione Signorile A1;
  - **Lotto n.3 TERRENO** – GENOVA Via Domenico GHELFI della superficie di 2.000 [m2] con atto di asservimento urbanistico e divieto di edificazione;
- La Vendita di ciascun lotto è dell'intera quota del bene pignorato;
- Tutti i beni risultano di proprietà ed in capo all'odierna società eseguita per la piena proprietà;
- L'immobile facente parte del Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1 è pervenuto all'esecutato per Atto di Acquisto effettuato in data 17.02.1993 Repertorio 32429 Racc.2422 Rogante: Notaio Dott. Francesco FELIS in Genova da
- L'immobile facente parte del Lotto n.2 ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16 è pervenuto all'esecutato per Atto di Acquisto effettuato in data 15.12.1988 Repertorio 2592 Raccolta 199 Rogante: Notaio Dott. Francesco FELIS in Genova da
- L'immobile facente parte del Lotto n.3 TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI è pervenuto all'esecutato per Atto di Acquisto effettuato in data 24.10.2000 Repertorio 59953 Raccolta 11089 Rogante Dott. Paolo LIZZA in Genova
- Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data della trascrizione del pignoramento 03.08.2017:

TRASCRIZIONE CONTRO del 29/12/2004  
Registro Particolare 38105 Registro Generale 61960  
Pubblico ufficiale BONO ROSARIA Repertorio 50738/1981 del 28/12/2004  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Immobili siti in GENOVA(GE) – **LOTTO n.3 TERRENO Via Ghelfi**

ISCRIZIONE CONTRO del 29/07/2005  
Registro Particolare 9150 Registro Generale 37675  
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 145741/48 del 20/07/2005  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ESATTORIALE  
Immobili siti in GENOVA(GE) – **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**



TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2011  
Registro Particolare 21858 Registro Generale 30979  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 7283 del 29/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GENOVA(GE) - **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**

TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2011  
Registro Particolare 29615 Registro Generale 41481  
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 10794 del  
02/12/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GENOVA(GE) - **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**

ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/2015  
Registro Particolare 1545 Registro Generale 10241  
Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1786/4815 del 04/05/2015  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
Immobili siti in GENOVA(GE) - **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**

ISCRIZIONE CONTRO del 08/03/2016  
Registro Particolare 968 Registro Generale 6369  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 182/2016 del 26/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in GENOVA(GE) - **Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci  
n.1 + LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria + LOTTO n.3  
TERRENO Via Ghelfi**

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/08/2017  
Registro Particolare 17940 Registro Generale 25500  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5199/2017 del 31/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GENOVA(GE) - **Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci  
n.1 + LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria + LOTTO n.3  
TERRENO Via Ghelfi**

J

- Stato di possesso del bene
  - Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1: Libero da persone/cose;



- Lotto n.2 ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16 occupato dall'esecutato che lo ha adibito a studio professionale;
  - Lotto n.3 TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI: Libero
- Dalle informazioni ricevuta dal Funzionario della Agenzia delle Entrate non risultano contratti attivi relativi ai n.3 lotti sopracitati. Segnalo che in occasione della visita al lotto n.1 cantina mi è stato mostrato (presente negli allegati della presente relazione) una scrittura privata con una promessa di vendita. Tale documento non risulta registrato.
  - Determinazione conclusiva del valore del compendio pignorato ed indicazione sintetica degli abbattimenti di valore applicati:
    - **Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1** formato da un unico locale è pari a **€ 10.000,00** (diecimila,00). Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI ed è stato quindi utilizzato l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.
    - **Lotto n.2 ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16** abitazione di tipo signorile posizionata al piano quarto, costituita da 8 vani catastali più annessa cantina è pari a **€ 380.000,00** (trecentottantamila,00 euro). Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI ridotto ulteriormente del 30% nonché è stato utilizzato ulteriormente l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.
    - **Lotto n.3 TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI:** terreno della superficie di 2.000 [m2] con atto di asservimento urbanistico e divieto di edificazione è pari a **€ 15.000,00** (quindicimila,00 euro). Si specifica che è stato utilizzato il valore minimo dell'OMI ridotto ulteriormente del 50% nonché è stato utilizzato ulteriormente l'abbattimento del 15% indicato dall'ufficio.
  - **CRITICITÀ VARIE ed OSSERVAZIONI:**

Giova precisare ulteriormente che per la valutazione economica dell'appartamento di Piazza della Vittoria è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione minima fornita dall'OMI del -30% indicato in quanto le attuali condizioni di mercato e l'offerta presente renderebbe sicuramente infruttuoso il tentativo di vendita con importi maggiori. Per altro nello stesso stabile nel quale è presente l'immobile oggetto di stima sono presenti altri immobili (al momento del sopralluogo n.2) in vendita.

Altresì per la valorizzazione economica del terreno di Via Ghelfi è stato ritenuto opportuno ridurre la valorizzazione minima fornita dall'OMI del -50% in quanto le caratteristiche intrinseche (presenza di atto di asservimento/obbligo edilizio con divieto di edificazione) nonché estrinseche (terreno non direttamente collegato con altra proprietà) lo rendono commercialmente poco appetibile.



### **1.3 Identificazione dei Beni**

I beni oggetto di pignoramento e stima nel presente elaborato sono n.3 e precisamente:

- BENE n.1: CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1
- BENE n.2: ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16
- BENE n.3: TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI



## **2 BENE N.1: CANTINA – GENOVA VIA GRAMSCI N.1**

### **2.1 Individuazione del bene pignorato**

#### **2.1.1 Dati catastali**

Il compendio oggetto di stima è un immobile nel Comune di Genova sito in Via Gramsci n.1 ed è costituito da una cantina avente accesso da zona condominiale posto al piano - 1 della superficie catastale di 33 [m<sup>2</sup>] e consistenza di 28 [m<sup>2</sup>] censita al NECU come segue:

Comune di GENOVA (Codice: D969Q)  
Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)  
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **GEA** Foglio: **81** Particella: **36** Sub.: **56**  
Categoria **C2** – Classe **5** – Consistenza: 25 [m<sup>2</sup>], Superficie 33 [m<sup>2</sup>]  
Rendita Euro 82,43  
GENOVA – **Via Antonio GRAMSCI n.1 piano S1, interno A**

Quanto sopra risulta in capo al NECU all'odierno esecutato DOMINICUS SRL con sede in GENOVA codice fiscale 07931480151 per la piena proprietà.

#### **2.1.2 Accessi**

La cantina fa parte del corpo di fabbrica di Via Gramsci n.1 ed è localizzata ai piani fondi dello stesso fabbricato. In particolare l'accesso al locale cantina avviene attraverso parti condominiali e quindi attraverso una stretta scala che conduce al piano -1 del fabbricato.

Giova precisare che la larghezza della scala che conduce dal piano terra al piano -1 ove è localizzata la cantina ha una larghezza ridotta di circa 0.73 [m].

#### **2.1.3 Confini**

I confini della cantina sono: area condominiale, altra unità immobiliare, distacco.

#### **2.1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Per una precisa indicazione delle pertinenze ed accessori rimando alla lettura dell'allegato regolamento di condominio e specificatamente all'art.2,3,4,5.

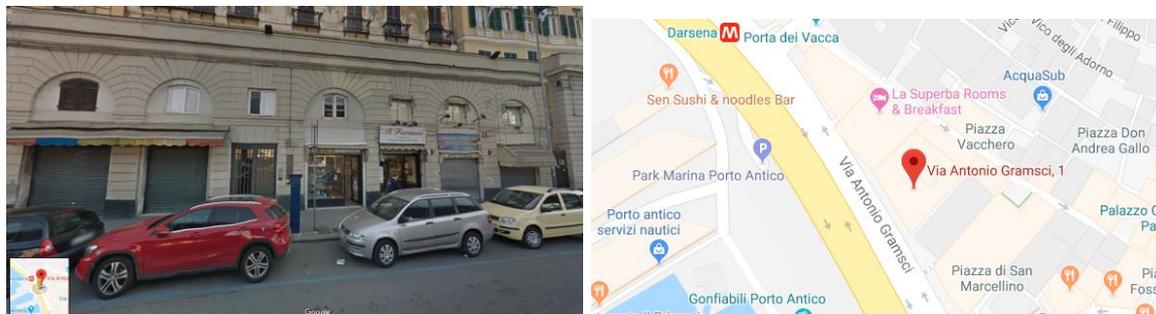
Nel citato regolamento di condominio, per l'imputazione delle relative quote condominiali, si fa riferimento alla colonna n.1 allegata a tale documento che tuttavia non mi è stato fornito.

Ciò premesso, dalle informazioni assunte dall'attuale amministratore di condominio (Studio Carlo IMPARATO) posso riferire che ad oggi sono attribuiti 1,40 mm sulle spese generali.



## 2.2 Descrizione sommaria

La cantina oggetto di stima è localizzata nel Comune di Genova al piano -1 del Palazzo contrassegnato al civico n.1 di Via Gramsci denominato "Palazzo Remondini".



**Vista Generale esterna e Localizzazione**

Sebbene la posizione del locale sia nelle immediate vicinanze alla Marina del Porto Antico (il Park della Marina è posizionato immediatamente di fronte) nonché di molte attività commerciali, la tipologia di accesso (scale molto strette di accesso al piano -1) nonché le condizioni intrinseche del bene (i locali risultano molto umidi) rendono l'immobile non particolarmente appetibile a livello commerciale.

Come detto la zona è centrale ed è servita da mezzi pubblici (bus e metropolitana). Il casello autostradale più vicino è Genova Ovest che dista circa 4 [km]

### 2.2.1 Tipologia del bene

L'immobile è identificato come Magazzini e locali di deposito.

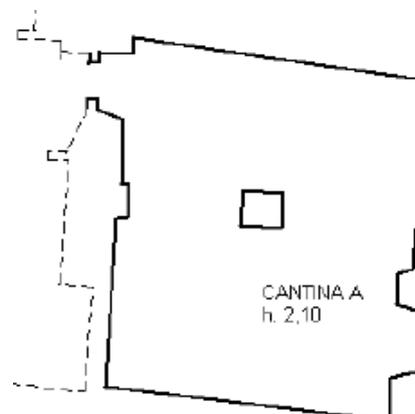
### 2.2.2 Altezza interna utile

Le altezze rilevate nel corso del sopralluogo sono comprese tra 2.00 – 2.20 [m].

### 2.2.3 Composizione interna

La cantina ha forma regolare trapezoidale ed è costituita da un unico ampio vano di circa 5.90 x 4.93 [m].

Giova precisare, come già accennato in premessa che la scala di accesso al piano -1 ove si trova il locale ha una larghezza ridotta circa 0.73 [m].



## **2.2.4 Caratteristiche strutturali**

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoche remote in muratura portante con solai in misto laterizio,

## **2.2.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti esterne**

La muratura (muratura portante) non è intonacata ed è stata solo tinteggiata di colore bianco in mediocre stato di conservazione.

La porta di accesso è in metallo in normale stato di manutenzione.

È presente un passo d'uomo a livello strada non provvisto di serramento ovvero provvisto solo di griglia per aereazione.

Il pavimento è in battuto di cemento.

## **2.2.6 Impianti**

Elettrico : è presente solo illuminazione del locale con interruttore dall'esterno dello stesso. Certificazione assente.

Idrico : non risulta.

Riscaldamento: assente.

## **2.3 Consistenza**

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

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

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

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

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:



Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 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:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo

Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Magazzino	33.00	0,25	8,25
			Totale	8,00
			arrotondato a [mq]:	<b>8,00</b>

## 2.4 Stato di possesso

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 03.05.2018 con il Custode Giudiziario, la cantina risultava libera da cose e persone e disabitata da tempo.

Ciò premesso siamo stati accompagnati alla vista della cantina dal Sig.

che risultava promissario acquirente del locale in oggetto in forza di "Proposta Irrevocabile di Acquisto"

Si precisa che tale documento risulta sottoscritto dalle parti e non risulta registrato.

Si precisa altresì che in tale documento si fa riferimento alla cantina denominata B sebbene la cantina di riferimento (a livello catastale) risulti correttamente essere la A.



## **2.5 Vincoli ed oneri giuridici**

### **2.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Sullo specifico bene non risultano ulteriori iscritti oltre al creditore procedente ovvero il creditore intervenuto, sullo specifico bene non ha iscritto e trascritto.

### **2.5.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

### **2.5.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

### **2.5.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

### **2.5.5 Iscrizioni**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 20.11.2018 risulta:

ISCRIZIONE del 08/03/2016  
Registro Particolare 968  
Registro Generale 6369  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 182/2016 del 26/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

### **2.5.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 20.11.2018 risulta:

**Verbale Di Pignoramento Immobili** - TRASCRIZIONE del 03/08/2017  
Registro Particolare 17940  
Registro Generale 25500  
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 5199/2017 del 31/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Formalità a carico della procedura



## **2.5.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non sono state rilevate difformità.

## **2.5.8 Oneri per difformità catastali**

Non sono state rilevate difformità.

## **2.6 Spese condominiali**

### **2.6.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Dalle informazioni assunte presso l'attuale amministratore (Studio Carlo Imparato – [imparato.studio@gmail.com](mailto:imparato.studio@gmail.com)) posso riferire che le spese ordinarie annue per l'immobile ammontano a € 110,00 circa.

### **2.6.2 Spese straordinarie deliberate no scadute**

Nella comunicazione del 25.10.2018 l'amministratore ha riferito che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute.

### **2.6.3 Spese condominiali scadute**

Alla data del 25.10.2018, come da comunicazione dell'amministratore, il debitore esecutato risulta avere un debito con l'amministrazione condominiale per € 1.234,80.

## **2.7 Precedenti proprietari nel ventennio**

### **2.7.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima risulta ad oggi di proprietà dell'odierno esecutato per l'intera proprietà in forza di atto di Acquisto a rogito Notaio Paola FELIS BONO del 17/02/1993 Repertorio n.: 32429 – Racc.2422 che viene allegato al presente elaborato.

### **2.7.2 Precedenti proprietari**

L'attuale intestatario risulta proprietario al ventennio.



## **2.8 Pratiche edilizie**

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. Francesco FELIS BONO del 17/02/1993 Repertorio n.: 32429 – Racc.2422 è indicato che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stata iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e che a seguito di ciò l'immobile è stato oggetto di radicale ristrutturazione e trasformazione in base ad autorizzazione concessa con ordinanza del Sindaco del 11.09.1971 n.1781 e variante successiva del 28.04.1971 n.608.  
Successivamente è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 02.10.1972 n.1534.

### **2.8.1 Regolarità urbanistica.**

L'immobile risulta regolare.

### **2.8.2 Regolarità catastale.**

L'immobile risulta regolare.

## **2.9 Dotazioni condominiali**

Nessuna se non quelle relative agli spazi comuni indicate nel regolamento comunale.

## **2.10 Stima dei beni**

### **2.10.1 Criteri di stima**

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.

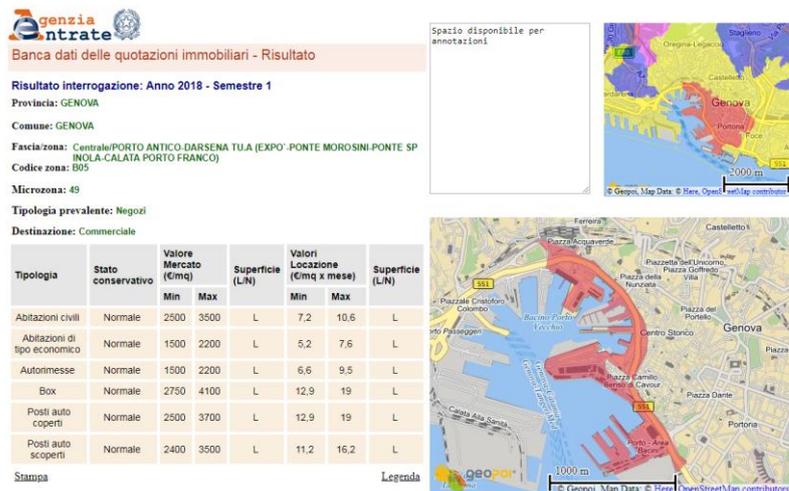
### **2.10.2 Fonti di informazione**

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.



### 2.10.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Centrale/PORTO ANTICO-DARSENА TU.A (EXPO` -PONTE MOROSINI-PONTE SP INOLA-CALATA PORTO FRANCO) Codice zona: B05.



Quotazione OMI aggiornata al 20.11.2018

La Banca Dati dell'Agencia del Territorio fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" in normale stato di conservazione e Abitazioni di tipo Civile.

Esaminati i dati del mercato immobiliare della zona, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare il valore minimo pari a 1.500,00 [€/m<sup>2</sup>] indicato dalla Banca Dati dell'Agencia del Territorio per la tipologia Abitazioni Civili in Normale stato.

La valorizzazione della superficie, come indicato al paragrafo 4 tiene conto della destinazione d'uso a cantina del locale.

Per tanto si ottiene

$$\text{Abitazione mq } 8 \times 1.500,00 = \text{€ } 12.000,00$$

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente:

[A] Cantina	€	12.000,00
Decurtazione -15 % su [A]	- €	1.800,00
<b>Totale</b>	€	<b>10.200,00</b>

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **all'UNICO LOTTO DI VENDITA** costituito dall'abitazione un prezzo base d'asta di **€ 10.000,00** (diecimila,00 euro).



### **3 BENE N.2: ABITAZIONE – GENOVA PIAZZA DELLA VITTORIA N.12 INT.16**

#### **3.1 Individuazione dei beni pignorati**

##### **3.1.1 Dati catastali**

Il compendio oggetto di stima è un immobile sito nel Comune di Genova in Piazza della Vittoria 12, distinto con l'interno n.16 sito al piano quarto, e composto da otto vani catastali. È annessa all'appartamento un locale ad uso cantina sito nei fondi del caseggiato e distinto con il numero 17.

Il compendio risulta censito al NECU come segue

Comune di GENOVA (Codice: D969Q)  
Sezione di GENOVA (Provincia di GENOVA)  
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **GEB** Foglio: **65** Particella: **675** Sub.: **31**  
Categoria **A1** – Classe 5 – Consistenza: 8,5 vani, Superficie 180 [m<sup>2</sup>]  
Rendita Euro 3.950,90  
GENOVA – **Piazza Della Vittoria n. 12/16;**

##### **3.1.2 Accessi**

L'appartamento è inserito nel corpo di fabbrica dell'edificio contrassegnato con il numero n.12 di Piazza della Vittoria e l'interno 16.

L'accesso all'appartamento, che è posizionato al quarto piano, avviene mediante scala condominiale dotata di ascensore.

##### **3.1.3 Confini**

Da quanto indicato nell'atto di provenienza Rep.2592 – Racc. 199 a rogito Notaio Francesco FELIS del 15.12.1998 si evince che l'appartamento confina ad est con appartamento interno 17 stessa scala e cortile interno, a sud con appartamento interno 16 del civico 14 di Piazza della Vittoria e chiostrina, ad Ovest con Piazza della Vittoria, a nord con appartamento interno 17 stessa scala e vano scale.

La cantina, posizionata nei fondi del caseggiato e contrassegnata con l'interno n.17 confina a est con corridoio delle cantine, a sud con la cantina 16, ad ovest con intercapedine, a nord con la cantina n.18.

##### **3.1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Come detto in premessa all'appartamento è annesso un locale ad uso cantina sito nei fondi del caseggiato distinto con il numero 17.

Sono altresì comprese le proporzionali proprietà dell'area su cui sorge la casa di cui l'immobile compravenduto fa parte, delle fondazioni, dei muri perimetrali, delle scale e di tutto quant'altro per legge, uso e consuetudine destinazione e regolamento di condominio è di proprietà comune ed indivisibile tra i condomini della casa stessa.

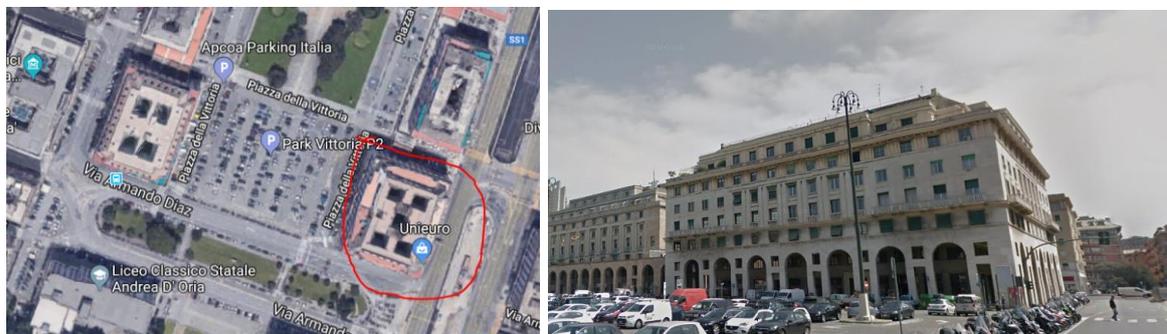


L'amministratore condominiale è il Geom. Maurizio DE FRANCHI tel.010.2513064 – cell.347.4589575 – [studiodEFRANCHI@gmail.com](mailto:studiodEFRANCHI@gmail.com).

Dall'ultimo rendiconto approvato che è stato fornito allo scrivente (consuntivo 2016-2017 preventivo 2017-2018) nonché dalla lettura del regolamento di condominio si rileva che la quota di millesimi in capo alla sezione "Generali" è pari a 11.60/503,50 (NB. L'edificio nel quale l'immobile oggetto di stima fa parte è costituito dai civici 12 e 14) mentre la voce "Portineria" riporta il valore di 27,80/1000.

### **3.2 Descrizione Sommaria**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è localizzato nel Comune di Genova in Piazza della Vittoria nel pieno centro residenziale e direttivo della città.



**Vista Aerea e Vista di Insieme corpo di fabbrica**

Le zone immediatamente limitrofe all'immobile sono adibite a residenziale, uffici direttivi e di rappresentanza.

I Collegamenti pubblici sono numerosi e la stazione ferroviaria di Genova Brignole si trova a poca distanza.

#### **3.2.1 Tipologia del bene**

L'immobile è identificato come appartamento Abitazione di tipo signorile ed inserito in un condominio.

#### **3.2.2 Altezza interna utile**

L'altezza interna dell'appartamento è di 3.40 [m] circa.

#### **3.2.3 Composizione interna**

L'appartamento ha forma regolare. Attraverso la porta di ingresso si accede ad un ampio ingresso sul quale si affaccia una prima camera che affaccia sul cortile interno,



un disimpegno attraverso il quale si accedeva ad un piccolo bagno di servizio e ad una seconda camera (identificata come cucina).  
Ritornando nell'ingresso, lo stesso si intesta su un lungo corridoio sul quale si accede: al secondo bagno (padronale), a n.4 stanze.  
Le n.4 stanze sopra citate affacciano su Piazza della Vittoria ed hanno visuale ampia.  
Completa la proprietà un locale cantina di forma rettangolare regolare.

### **3.2.4 Caratteristiche strutturali**

L'edificio è realizzato in cemento armato con solaio in misto laterizio, condizioni non verificate. La copertura è piana.  
Le facciate si presentano in mediocre stato mentre le parti comuni quali scale ed atrio si presentano in buono stato.

### **3.2.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne**

L'appartamento, che al momento del sopralluogo dello scrivente era destinato ad uso ufficio, si presenta complessivamente in normale stato di manutenzione fatta salva la presenza di infiltrazioni (orami non più attive e quindi asciugate) dal piano superiore in prossimità di due stanze.  
Le pareti dei locali sono intonacate e verniciate in pittura colorata nelle stanze e bianca nell'ingresso e nei corridoi.  
I soffitti presentano piacevoli decorazioni in stucco.  
Le finestre che si affacciano su Piazza della Vittoria sono integrate e rifinite da boiserie in legno che integrano anche i corpi scaldanti posizionati nella nicchia sottostante.  
Le porte interne sono in legno così come le finestre e si presentano in normale stato (le finestre hanno necessità di interventi di manutenzione ordinaria).  
La porta di ingresso è in legno a doppia anta.  
Nell'ingresso, corridoi ed in n.3 stanze il pavimento è in graniglia, in n.3 stanze che si affacciano su Piazza della Vittoria il pavimento è in parquet. I bagni sono rivestiti di piastrelle e si presentano in mediocre stato.

### **3.2.6 Impianti**

Elettrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione. In particolare, risulta essere assente anche il dispositivo magneto-termico differenziale. L'impianto elettrico dovrà quindi essere oggetto di revisione sebbene al momento del sopralluogo si presentasse funzionante.  
Idrico : sottotraccia, funzionante, non è presente alcuna certificazione.  
Riscaldamento: centralizzato con corpi scaldanti dotati di contabilizzatore indiretto dei consumi. L'acqua calda è centralizzata. L'impianto condominiale risulta essere stato oggetto di una riqualificazione nell'anno 2017 con sostituzione dei generatori da Gasolio a Metano.



### 3.3 Consistenza

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

**a)** vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locale deposito).

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

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

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

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

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

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a mq. 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:

- nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Visto quanto sopra ottengo



Rif.	Destinazione	Sup. reale [mq]	coeff.	Sup. commerciale [mq]
1	Abitazione	186,80	1	186,80
2	Cantina	11,60	0,25	2,29
			Totale	189,09
			arrotondato a [mq]:	<b>189,00</b>

### **3.4 Stato di possesso**

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 09.04.2018 l'immobile risultava essere utilizzato come ufficio

In presenza dell'ufficiale Giudiziario e Custode nominato, ha dichiarato che non sono presenti contratti di locazione attivi relativi all'immobile.

Lo scrivente ha provveduto comunque ad effettuare autonoma indagine presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Genova alla quale è stata data risposta scritta con esito negativo in data 11.07.2018.

### **3.5 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **3.5.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Vedi capitolo 3.5.5.

#### **3.5.2 Atti di asservimento urbanistico**

Non risultano.

#### **3.5.3 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

#### **3.5.4 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

#### **3.5.5 Iscrizioni**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive ed autonoma interrogazione effettuate in data 20.11.2018 risulta:

##### **Ipoteca Legale Derivante Da Ipoteca Esattoriale**

ISCRIZIONE del 29/07/2005

Registro Particolare 9150 Registro Generale 37675

Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 145741/48 del 20/07/2005



**Ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. N. 602 del 1973)**

ISCRIZIONE del 04/05/2015

Registro Particolare 1545 Registro Generale 10241

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1786/4815 del 04/05/2015

**Ipoteca Giudiziale Derivante Da Decreto Ingiuntivo**

ISCRIZIONE del 08/03/2016

Registro Particolare 968

Registro Generale 6369

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 182/2016 del 26/06/2015

**3.5.6 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 20.11.2018 risulta:

**Verbale Di Pignoramento Immobili**

TRASCRIZIONE del 16/09/2011

Registro Particolare 21858

Registro Generale 30979

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 7283 del 29/07/2011

Immobili siti in GENOVA(GE) - **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**

**Verbale Di Pignoramento Immobili**

TRASCRIZIONE del 22/12/2011

Registro Particolare 29615

Registro Generale 41481

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 10794 del 02/12/2011

Immobili siti in GENOVA(GE) - **LOTTO n.2 ABITAZIONE Piazza della Vittoria**

**Verbale Di Pignoramento Immobili**

TRASCRIZIONE del 03/08/2017

Registro Particolare 17940

Registro Generale 25500

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 5199/2017 del 31/05/2017



### **3.5.7 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non applicabile in quanto non rilevate difformità.

### **3.5.8 Oneri per difformità catastali**

Non applicabile in quanto non rilevate difformità.

### **3.5.9 Spese condominiali**

#### **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Dall'ultimo rendiconto approvato (consuntivo 2017 e preventivo 2018) che viene allegato alla perizia si desume che le spese ordinarie annue dell'immobile ammontano a € 3.500,00 circa

#### **Spese straordinarie deliberate no scadute**

Recentemente è stato effettuato un intervento di riqualificazione della centrale termica condominiale con trasformazione dell'alimentazione da Gasolio a Metano ed installazione dei sistemi di contabilizzazione energetica.

Dall'esame della documentazione che mi ha trasmesso l'amministratore, risultano rate deliberate non ancora scadute complessivamente per il condominio (vedasi documento "situazione finanziaria al 30.04.2018" del nuovo impianto di riscaldamento) per l'importo di € 63.205,00.

Tuttavia, sebbene sollecitato più volte, non è stata fornita allo scrivente, una risposta univoca dall'amministratore relativamente all'esatta posizione di spese straordinarie deliberate e non ancora scadute relative all'interno oggetto di stima.

#### **Spese condominiali scadute**

L'amministratore ha comunicato che al 19.11.2018 rimane una posizione debitoria in capo all'interno 16 di € 7.581,05.

Giova precisare che esiste un verbale di pignoramento iscritto dal condominio ma che tuttavia lo stesso non risulta aver effettuato intervento nella presente procedura.

## **3.6 Proprietari nel ventennio**

### **3.6.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ad oggi di proprietà dell'odierna società eseguita per l'intero in forza di Acquisto a rogito Notaio Francesco FELIS 15.12.1988 Repertorio n.: 2592 Racc. 199 che viene allegato al presente elaborato.

### **3.6.2 Precedenti proprietari**

Da quanto indicato nell'atto di Provenienza sopra citato è possibile evincere che l'attuale compendio è stato acquistato dall'odierno eseguitato da:

-



### **3.7 Pratiche edilizie**

Il corpo di fabbrica è realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967 ed in particolare dall'interrogazione alla banca dati dei progetti storici del Comune di Genova, l'edificio di Piazza della Vittoria 14 risulta essere stato edificato in forza di pratica edilizia n.48/1938 del 14.11.1938.

Successivamente non risultano essere state presentate pratiche ed eseguite opere che comportino la necessità del rilascio di concessioni, licenze o autorizzazioni edilizie.

Nell'atto di provenienza del 1988 è altresì indicato che sull'immobile sono state eseguite opere interne per le quali ai sensi dell'art. 48 legge 47/1985 si è provveduto in data 02.04.1986 ad inviare presso gli uffici competenti la prescritta comunicazione.

Da una specifica indagine effettuata dallo scrivente presso i servizi di visura online delle pratiche presentate del Comune di Genova non ho trovato la citata pratica.

#### **3.7.1 Regolarità urbanistica.**

L'immobile risulta in regola.

#### **3.7.2 Regolarità catastale.**

L'immobile risulta essere in regola.

### **3.8 Dotazioni condominiali**

Per le dotazioni condominiali rimando alla lettura del regolamento condominiale al capitolo Primo art.01 e art.02 che viene allegato al presente elaborato.

### **3.9 Stima dei beni**

#### **3.9.1 Criteri di stima**

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.

### 3.9.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

### 3.9.3 Stima del valore a base d'asta.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è formalmente inserito nella fascia Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A (V.XX SETTEMBRE-P.ZZA DE FERRARI-V. S.VINCENZO-V.XII OTTOBRE-V.CESAREA-V.MALTA) Codice zona: B01 Microzona: 51

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO PORTORIA AD.A (V.XX SETTEMBRE-P.ZZA DE FERRARI-V. S.VINCENZO-V.XII OTTOBRE-V.CESAREA-V.MALTA)

Codice zona: B01

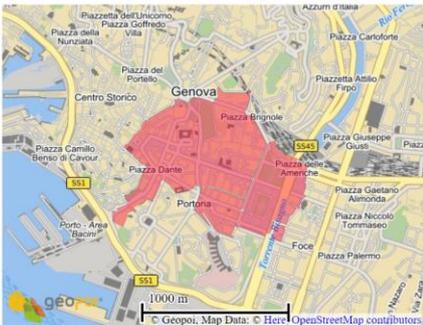
Microzona: 51

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	3100	L	7,1	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1650	2450	L	5,6	8,3	L
Abitazioni signorili	Normale	3400	4800	L	7,7	11,2	L
Autorimesse	Normale	1450	2150	L	6,6	9,8	L
Box	Normale	2650	3900	L	11,3	16,8	L
Posti auto coperti	Normale	2300	3400	L	9,8	14,4	L
Posti auto scoperti	Normale	2100	3100	L	9,4	13,9	L

Spazio disponibile per annotazioni

Stampa      Legenda

#### Quotazione OMI aggiornata al 25.11.2018

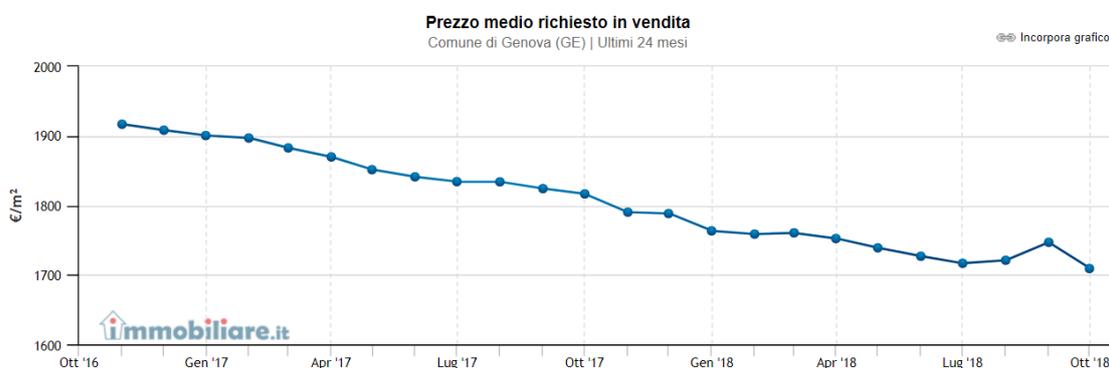
La Banca Dati dell'Agenzia del Territorio, fornisce per la zona in oggetto valori relativi alla tipologia "Abitazioni signorili" in normale stato di conservazione compresa tra 3.400 - 4.800 [€/m2].

Altresì indagini effettuate su immobili in vendita nella zona aventi caratteristiche simili riportano valutazioni comprese tra 2.296 - 3.202 [€/m2] con un prezzo medio di offerta di 2.749 [€/m2].



 ABITAZIONI SIGNORILI		> Tipologia molto richiesta VENDI SUBITO!	
2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
2.296 €/mq	2.749 €/mq	3.202 €/mq	<b>Valutometro</b>

Altresì lo scrivente ha effettuato ulteriori indagini di immobili paragonabili (due dei quali addirittura nello stesso edificio ove è presente l'immobile oggetto stima) rilevando valori medi nell'ordine dei 2.000 [€/m<sup>2</sup>].



I bassi valori di vendita come sopra citati sono frutto da un lato dall'alta offerta di immobili presente in zona, dall'altra dalla tipologia di destinazione ("A1 Abitazioni Signorili") che precludendo le agevolazioni fiscali previste per altre tipologie di abitazione (in tema di imposta di registro) riducendo ulteriormente la platea dei possibili interessati.

Tutto quanto sopra premesso, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e del prestigio del palazzo nel quale è inserito ma considerato il periodo di sostanziale stallo nelle compravendite immobiliari nonché l'alta offerta presente sul mercato anche per la zona di interesse, si ritiene congruo applicare il valore minimo indicato dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio ulteriormente ridotto del 30%.

Visto quanto sopra si ottiene un valore unitario di **€/mq 2.380,00**.

Per tanto si ottiene

Abitazione mq 189 x 2.380,00 = € 449.820,00

Occorre altresì considerare la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente:

[A] Abitazione	€	449.820,00
<u>Decurtazione -15 % su [A]</u>	- €	<u>67.473,00</u>



Totale

€ 382.347,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **al LOTTO DI VENDITA** n.2 costituito dall'abitazione e annessa cantina un prezzo base d'asta di **€ 380.000,00** (trecentottanta,00 euro).



## **4 BENE N.3: TERRENO IN GENOVA VIA DOMENICO GHELFI**

### **4.1 Individuazione dei beni pignorati**

#### **4.1.1 Dati catastali**

Il compendio oggetto di stima è un terreno sito nel Comune di Genova in Via Domenico Ghelfi. Il terreno risulta avere una superficie di 2.000 [m2] e risulta censito al NECU come segue:

Comune di GENOVA (Codice: D969R)  
Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)  
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: **PON** Foglio: **3** Particella: **1250** Sub.: **2**  
GENOVA - VIA DOMENICO GHELFI SNC piano: T;

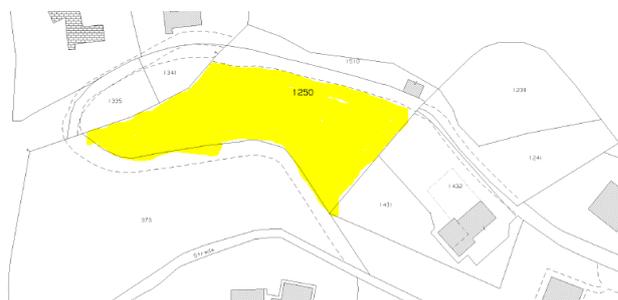
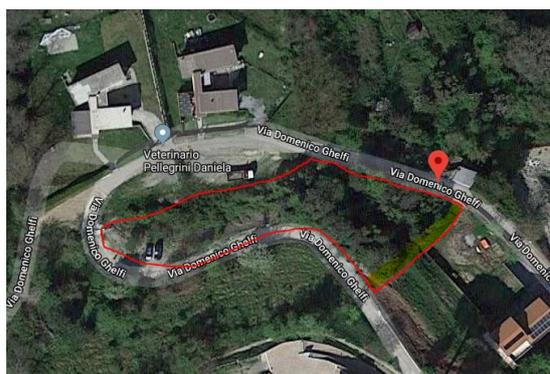
**N.B.:** si fa presente, come verrà di seguito dettagliato, che il terreno di cui si tratta è stato oggetto nel tempo di operazione immobiliare effettuata dalla stessa società eseguita nella quale in data 29.12.2004 è stata iscritta servitù perpetua di non elevare qualsiasi costruzione anche di semplice muro così come impegno rivolto al Comune di Genova in data 26.05.2003 a mantenere le opere di presidio su tutto il lotto asservito mediante il mantenimento dei ciglioni inerbiti, dei muretti a secco e la regimentazione delle acque superficiali.

#### **4.1.2 Accessi**

L'accesso al terreno avviene direttamente da Via Domenico GHELFI.

#### **4.1.3 Confini**

Il mappale 1250 confina con i mappali 1431, 1432, Via Domenico Ghelfi, 1341, 1335, 373.



#### **4.1.4 Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Nessuna



## 4.2 Descrizione Sommaria

Trattasi di terreno sito in località Marchi con accesso da Via Domenico Ghelfi della superficie di 2.000 [m2]. Originariamente tale terreno faceva parte di un più ampio terreno di 5.000 [m2] all'interno del quale era presente un vetusto fabbricato della superficie di circa 18 m2.

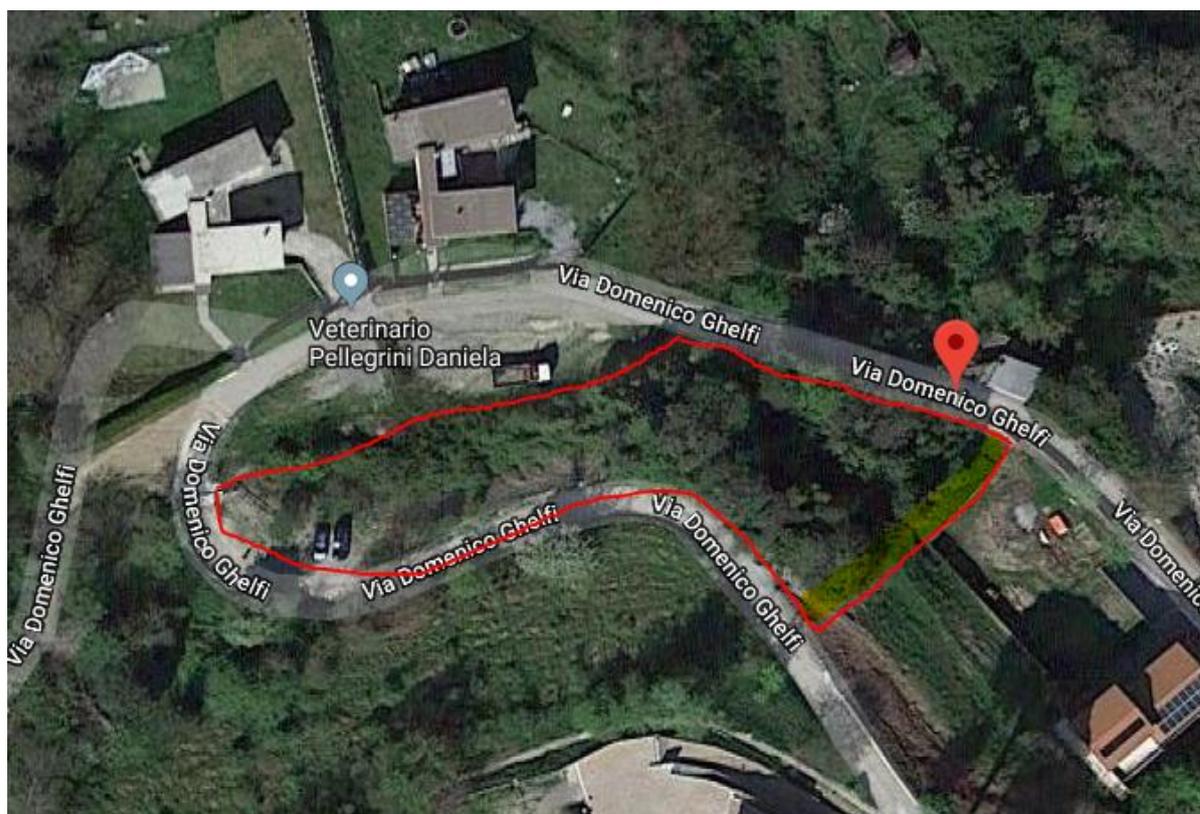
Il terreno così come acquistato è stato frazionato ed oggetto di intervento edilizio da parte della società esecutata.

Sul terreno ad oggi oggetto di stima è stato iscritto in data 29.12.2004 atto unilaterale d'obbligo edilizio nel quale

costituivano a carico dei terreni di loro proprietà, a vantaggio del Comune di Genova servitù perpetua di non elevare in detti terreni qualsiasi costruzione anche di semplice muro come da richiesta del comune di Genova in data 06.077.2004 protocollo 12911.

Altresì nell'atto di impegno è indicato:

" si impegna ai sensi dell'art.EM10 punto 1.3 del PUC come già dichiarato nella nota stessa della stessa società rivolta al Comune di Genova in data 26.05.2003, a mantenere le opere di presidio su tutto il lotto asservito mediante il mantenimento dei ciglioni inerbiti, dei muretti a secco e la regimentazione delle acque superficiali, inoltre si impegna a mantenere lo stato vegetazionale, ad attuare lo sfalcio del prato due o tre volte l'anno, a mantenere il rapporto tra alberature e prato costante nel tempo mediante sostituzione delle piante deperenti con piante uguali o simili.



**Vista Aerea**



#### **4.2.1 Tipologia del bene**

Terreno

#### **4.2.2 Altezza interna utile**

Non Applicabile

#### **4.2.3 Composizione interna**

Non Applicabile

#### **4.2.4 Caratteristiche strutturali**

Non applicabile

#### **4.2.5 Componenti edilizie e costruttive Pareti Interne**

Non Applicabile

#### **4.2.6 Impianti**

Non Applicabile

### **4.3 Consistenza**

La consistenza è 2.000 [m2].

### **4.4 Stato di possesso**

Al momento del Sopralluogo effettuato in data 09.04.2018 il terreno risultava libero da cose e persone.

Lo scrivente ha provveduto comunque ad effettuare autonoma indagine presso l'ufficio Agenzia delle Entrate di Genova alla quale è stata data risposta scritta con esito negativo in data 11.07.2018.

### **4.5 Vincoli ed oneri giuridici**

### **4.6 Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non risultano ulteriori iscritti oltre al creditore precedente e a quello intervenuto.



#### **4.6.1 Atti di asservimento urbanistico**

Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio  
Notaio Dott.ssa Rosaria BONO Rep.50738/1981 del 28.12.2004  
Registrato a Genova il 29.12.2004 Reg. Gen.61960 Rep. Part. 38105  
favore: Comune di Genova cf 00856930102

#### **4.6.2 Convenzioni matrimoniali, assegnazione casa coniugale**

Non risultano.

#### **4.6.3 Altre limitazioni d'uso**

Non risultano.

#### **4.6.4 Iscrizioni**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive ed autonoma interrogazione effettuate in data 20.11.2018 risulta:

ISCRIZIONE del 08/03/2016  
Registro Particolare 968  
Registro Generale 6369  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 182/2016 del 26/06/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

#### **4.6.5 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame del Certificato Ipotecario in Atti e delle successive interrogazioni effettuato in data 20.11.2018 risulta:



**Verbale Di Pignoramento Immobili** - TRASCRIZIONE del 03/08/2017  
Registro Particolare 17940  
Registro Generale 25500  
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 5199/2017 del 31/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **4.6.6 Oneri per difformità urbanistico-edilizie**

Non applicabile.

#### **4.6.7 Oneri per difformità catastali**

Non applicabile.

#### **4.6.8 Spese condominiali**

##### **Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile**

Non applicabile.

##### **Spese straordinarie deliberate no scadute**

Non applicabile.

##### **Spese condominiali scadute**

Non applicabile.

### **4.7 Proprietari nel ventennio**

#### **4.7.1 Attuali proprietari**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è ad oggi di proprietà dell'odierna società  
esecutata per l'intero  
in forza di Acquisto a rogito Notaio Paolo LIZZA Repertorio 59953 Racc. n.11089 del  
24.10.2000 che viene allegato al presente elaborato.

#### **4.7.2 Precedenti proprietari**

Da quanto indicato nell'atto di Provenienza sopra citato è possibile evincere che l'attuale  
compendio è stato acquistato dall'odierno esecutato da:

- Fondazione Gerolamo Gaslini Ente di Diritto Pubblico (legge 21.11.1950 n.897) con sede in Genova Corso Italia cf 80013090107.



La sopra citata Fondazione Gerolamo Gaslini risulta proprietaria in data anteriore al ventennio.

## **4.8 Pratiche edilizie**

Non applicabile.

### **4.8.1 Regolarità urbanistica.**

Non applicabile.

### **4.8.2 Regolarità catastale.**

Non applicabile.

## **4.9 Dotazioni condominiali**

Non applicabile.

## **4.10 Stima dei beni**

### **4.10.1 Criteri di stima**

Ai fini della valutazione economica del bene in esame occorre considerare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto.

In particolare, come già riferito nei paragrafi precedenti sul terreno ente urbano oggetto di stima è stata iscritta un **atto di asservimento urbanistico** che impedisce la costruzione di qualsiasi manufatto oltre che un atto di impegno a mantenere i ciglioni inerbiti, dei muretti a secco e la regimentazione delle acque superficiali, nonché provvedere a mantenere il rapporto tra alberature e prato costante nel tempo mediante sostituzione delle piante deperenti con piante uguali o simili.

Per le caratteristiche intrinseche del bene lo stesso può essere assimilato ad una pertinenza esclusiva di ornamento (giardino) (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939) che è computata al 2% della superficie commerciale.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è inserito nella fascia Periferica/PONTEDECIMO-CESINO TU.M (V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.CAMPO MORONE) che per la tipologia "Abitazioni di Tipo Economico" riporta un valore compreso tra 900 - 1.300 [€/m<sup>2</sup>].



Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Periferica/PONTEDECIMO-CESINO TU.M (V.ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.CAMPO MORONE)

Codice zona: D25

Microzona: 32

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	4,5	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	4,1	6,1	L
Autorimesse	Normale	850	1250	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1450	2150	L	6,6	9,6	L
Posti auto coperti	Normale	1350	1950	L	7,4	10,2	L
Posti auto scoperti	Normale	1100	1600	L	6,1	8,9	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Tenuto conto della superficie del terreno pari a 2.000 [m<sup>2</sup>], che la stessa può deve essere riparametrata al 2% per determinare la superficie commerciale, considerato altresì congruo applicare un'ulteriore riduzione del 50% poiché il terreno non è in piano, e confina direttamente su strada ottengo la valorizzazione indicata al paragrafo 4.10.3.

#### 4.10.2 Fonti di informazione

- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

#### 4.10.3 Stima del valore a base d'asta.

Per le argomentazioni indicate al paragrafo 5.12.1 si ottiene

$$2.000 \text{ [m}^2\text{]} \times 0.02 \times 900 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 0.5 = 18.000,00$$



All'importo come sopra calcolato, viene ulteriormente applicato la riduzione forfettaria del 15% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta indicata dall'ufficio, ottenendo così il computo seguente:

[A] Terreno	€	18.000,00
Decurtazione -15 % su [A]	- €	2.700,00
Totale	€	15.300,00

Applicando gli opportuni arrotondamenti è possibile assegnare **al LOTTO DI VENDITA n.3** costituito terreno con atto di asservimento urbanistico la somma **€ 15.000,00** (quindicimila,00 euro).



## **5 RIEPILOGO LOTTI**

Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1	€ 10.000,00
Lotto n.2 ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16	€ 380.000,00
Lotto n.3 TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI	€ 15.000,00

## **6 ELENCO ALLEGATI.**

1. Perizia in formato privacy
2. Nota di trascrizione Pignoramento
3. Ispezione Ipotecaria Ulteriore

### **LOTTO 1 Lotto n.1 CANTINA – GENOVA Via Gramsci n.1**

1. Documentazione catastale
2. Planimetria catastale
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Ispezioni ipotecarie ulteriori
6. Estratto di mappa
7. Risposta Agenzia Entrate
8. Verbale di Accesso con allegato contratto Preliminare di Vendita (non registrato)
9. Documentazione Amministrazione Condominiale

### **LOTTO n.2 ABITAZIONE – GENOVA Piazza della Vittoria n.12 int.16**

1. Documentazione catastale
2. Planimetria catastale
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Ispezioni ipotecarie ulteriori
6. Estratto di mappa
7. Accesso comune
8. Risposta Agenzia Entrate
9. Certificato Energetico n.42241/2018
10. Documentazione Amministrazione Condominiale

### **LOTTO n.3 TERRENO – GENOVA Via Domenico GHELFI**

1. Documentazione catastale
2. Estratto di Mappa
3. Atto di provenienza
4. Documentazione fotografica
5. Ispezioni ipotecarie ulteriori
6. Risposta Agenzia Entrate
7. Certificato Destinazione Urbanistica



## 7 **DEPOSITO**

A compimento dell'incarico affidatomi.

Genova 26.11.2018

Il Perito Estimatore  
Dott. Ing. Andrea CHIAISO  
(il documento è stato firmato digitalmente)

