



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 - Genova (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare **168/2018** del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	5
CONSISTENZA.....	5
CRONISTORIA DATI CATASTALI	7
DATI CATASTALI	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	8
PRECISAZIONI	8
STATO CONSERVATIVO	8
PARTI COMUNI.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	9
STATO DI OCCUPAZIONE.....	9
PROVENIENZE VENTENNALI	9
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	11
NORMATIVA URBANISTICA	12
REGOLARITÀ EDILIZIA	13
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	14
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	15
SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ.....	15
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	15
VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	16
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	19
LOTTO UNICO	19
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2018 DEL R.G.E.	20
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.362,50	20
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	21

INCARICO

Con ordinanza del 14/08/2018, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), e-mail ing.roberto.gennaro@gmail.com , PEC roberto.gennaro@ingpec.eu , Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2018 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) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento segnato con il numero interno 4C (quattro C) del fabbricato civ. 1 di Vico degli Indoratori, posto al piano secondo (oltre il piano del portico), composto di numero due virgola cinque vani catastali, con annesso e pertinente e compreso nella detta consistenza e nella presente vendita un terrazzo posto in adiacenza lato sud all'appartamento della superficie di circa 60 (sessanta) metri quadrati.

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è un edificio eretto in epoca storica. Agli atti del SUE del Comune di Genova non risulta alcun progetto di costruzione. Il fabbricato è, articolato su sei piani oltre il terreno; la struttura portante in muratura, solai in legno. La copertura è a falde con abbadini in ardesia.

Il fabbricato è censito al NCT del Comune di Genova alla sez. A Fg. 45 part. 485

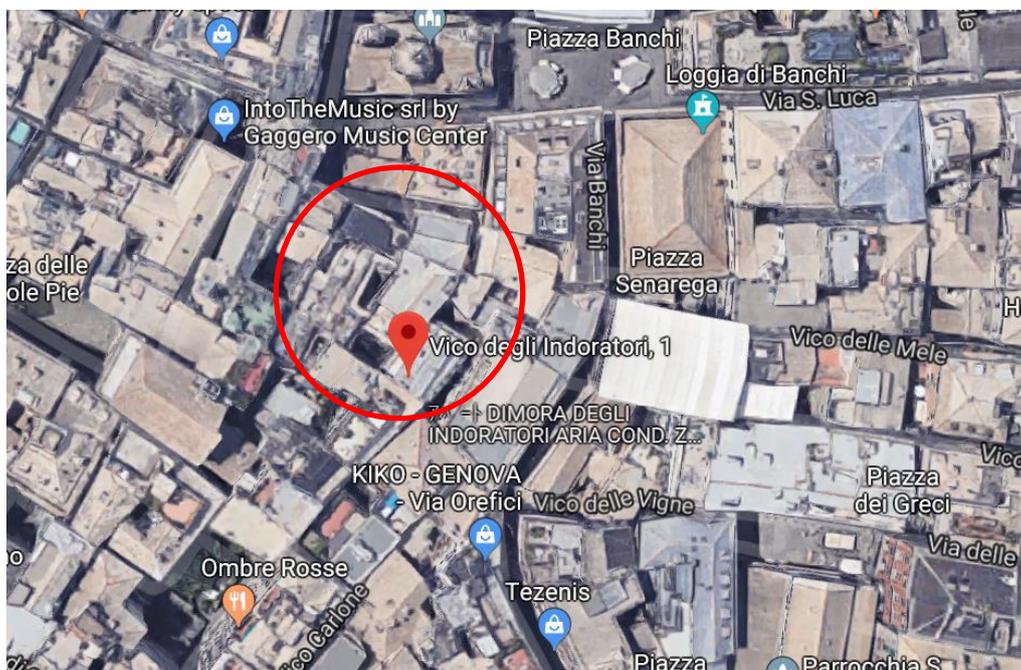


FIGURA 1 - VISTA AEREA DELLA ZONA

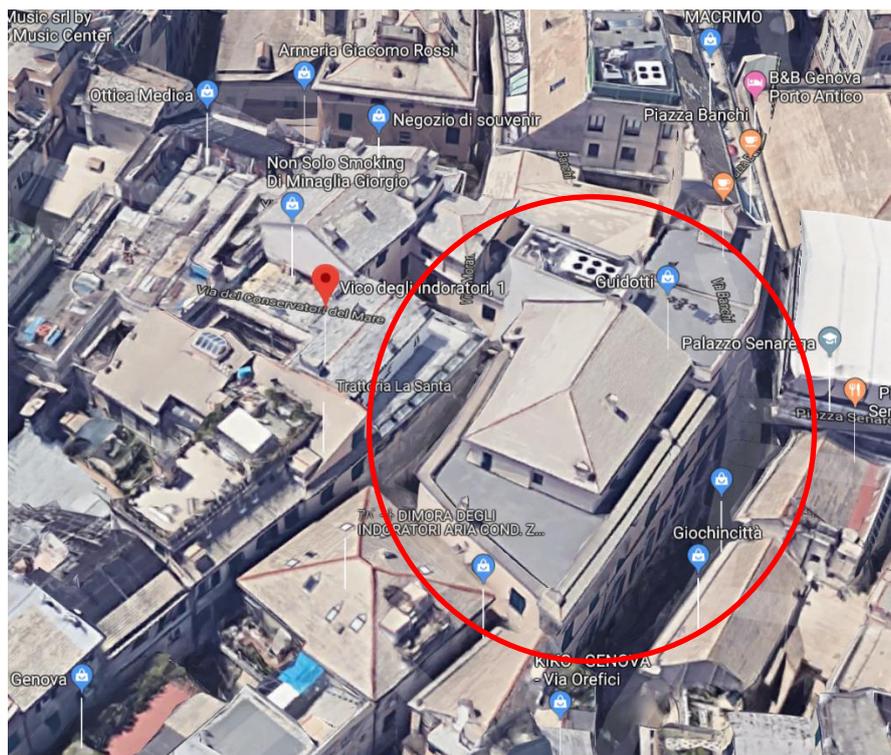


FIGURA 2 - VISTA AEREA FABBRICATO PIÙ AMPIO (PROSPETTO OVEST)

Attualmente, la disposizione dei locali rispecchia quella evidenziata nella Tavola 1 allegata e sotto riprodotta in stralcio. Dal vano scala comune, che disimpegna le 3 unità immobiliari (originariamente int. 4 – quindi frazionate), si accede all'immobile in oggetto, così articolato: un ampio monolocale presenta, sul lato sinistro, un angolo cottura con altezza ridotta, verso destra (lato sud) una porta finestra immette al terrazzo pertinenziale. All'interno dei locali, una scala immette a un soppalco ove attualmente si trova la zona notte dell'immobile. Detto soppalco, come meglio verrà riferito in seguito, non risulta autorizzato.

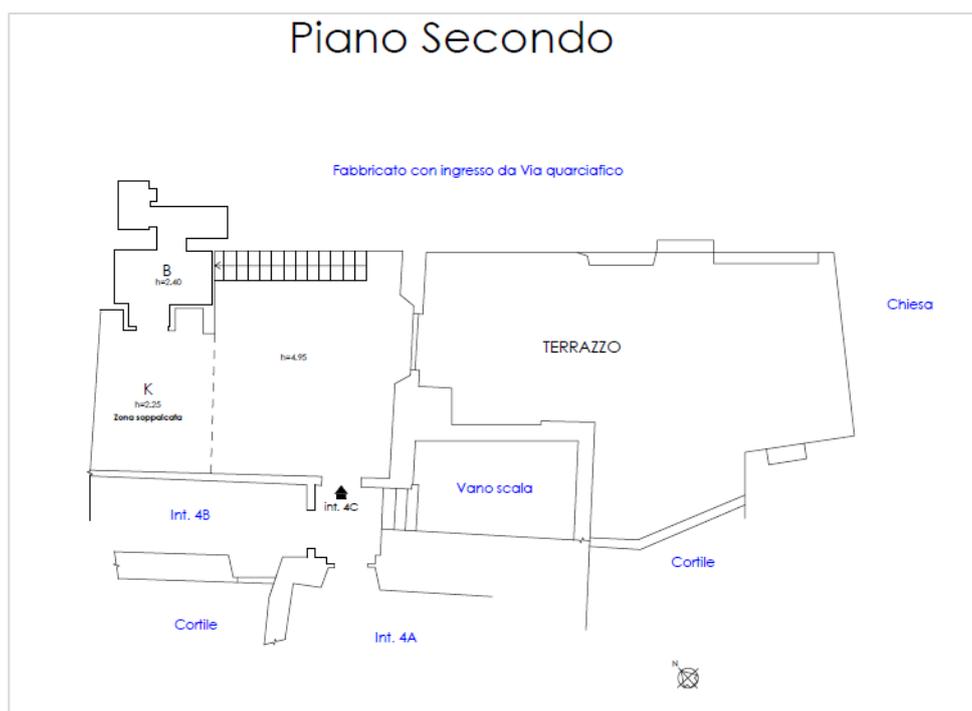


FIGURA 3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Cortile interno, vano scala, disimpegno di accesso comune con gli interni 4A e 4B, interno 4B, muri di perimetro da due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione	45,00 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq
Terrazza (fino a 25 mq.)	22,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq
Terrazza (oltre 25 mq.)	31,00 mq	35,00 mq	0,10	3,50 mq
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq

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. 65,00** posta a base della presente stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/2005 al 17/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 83, Part. 171, Sub. 18, Zc. 1A Categoria A4 Cl.7, Cons. 2,5 Superficie catastale 65 Rendita € 213,04 Piano 2

L'immobile, nella sua consistenza catastale attuale, deriva dal frazionamento e cambio d'uso effettuato sull'immobile sub. 4, con VARIAZIONE del 18/11/2005 protocollo n. GE0285909 in attidal 18/11/2005

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
GEA	83	171	18	1A	A4	7	2,5	65	213,04	2

CORRISPONDENZA CATASTALE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava difforme dallo stato rappresentato catastalmente, in ragione della costruzione di un soppalco nella zona nord dell'appartamento, tramite il quale è stata limitata l'altezza utile della zona oggi adibita ad angolo cottura, con creazione di soprastante superficie oggi adibita a camera da letto.

Pertanto, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Considerata la natura dell'abuso e la sua non sanabilità (anche per ragioni meramente economiche), effettuata la rimessa in pristino dei locali lo stato dell'immobile risulterà nuovamente conforme a quello rappresentato agli Atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

PRECISAZIONI

Come risulta dall'ultimo atto di compravendita reperito dallo scrivente, sul terrazzo pertinenziale si trovano tre lucernai che danno luce, ed uno di essi anche aria, ai sottostanti due locali posti al piano terreno della casa stessa e segnati con i numeri civici sette e nove rossi di Vico degli Indoratori.

Nel medesimo documento si dà inoltre atto che

-- che all'immobile in oggetto spetta la proporzionale comproprietà, in comune con l'appartamento interno numero 4B e con l'ufficio interno numero 4A, del disimpegno di accesso agli stessi, individuato con il mappale numero 171 subalterno 19 del foglio 83 Sezione GEA del C.F. del Comune di Genova, quale bene non censibile comune ai subalterni 16, 17 e 18 del detto mappale 171, in dipendenza della detta denuncia di variazione numero 54808.1/2005;

-- che il piccolo alloggio già adibito ad uso di portineria, situato al piano primo (o piano ammezzato) del caseggiato è di proprietà comune dei condomini del detto caseggiato e di quelli dell'attiguo caseggiato di Via dei Conservatori del mare civico numero tredici.

La parte acquirente si è impegnata ed obbligata ad osservare ed a fare osservare per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo il regolamento di condominio della casa di cui quanto trasferito è parte.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. Il vano scala si presenta in condizioni mediocri.

PARTI COMUNI

Nell'ultimo atto di compravendita viene precisato:

- che all'immobile in oggetto spetta la proporzionale comproprietà, in comune con l'appartamento interno numero 4B e con l'ufficio interno numero 4A, del disimpegno di accesso agli stessi, individuato con il mappale numero 171 subalterno 19 del foglio 83 Sezione GEA del C.F. del Comune di Genova, quale bene non censibile comune ai subalterni 16, 17 e 18 del detto mappale 171, in dipendenza della detta denuncia di variazione numero 54808.1/2005;
- che il piccolo alloggio già adibito ad uso di portineria, situato al piano primo (o piano ammezzato) del caseggiato è di proprietà comune dei condomini del detto caseggiato e di quelli dell'attiguo caseggiato di Via dei Conservatori del mare civico numero tredici.

La parte acquirente si è impegnata ed obbligata ad osservare ed a fare osservare per sé, suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo il regolamento di condominio della casa di cui quanto trasferito è parte.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione e in buono stato di manutenzione interna, con finiture buone come sotto specificate nel dettaglio.

- a.Pavimenti: in parquet,
- b.Pareti: tinta lavabile; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica e pietra
- c.Soffitti: tinteggiati con tinta lavabile
- d.Bagno: dotato comuni sanitari e angolo doccia
- e.Serramenti:
 - i.Porta di caposcala blindata e porte interne in legno
 - ii.Le finestre sono in Al con vetro doppio vetro
- f.Impianti:
 - i.L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia.
 - ii.L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di ACS autonomo (scaldabagno elettrico). La caldaia non è attualmente funzionante.
 - iii.L'immobile è dotato di impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutato, ivi risiedente, come risulta dal certificato di residenza allegato alla presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1976	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. Grixoni	15/06/1976		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/07/1976	11872	9179
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2002 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/10/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/10/2002	37933	26823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/06/2005 al 28/07/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/06/2005	28870	17742
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005 al 16/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. Fracassi	28/07/2005	37443	3144
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Genova	03/08/2005	38775	23460
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2006	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. P. Givri		5056	756
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Genova	23/03/2006	14148	8111
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto notarile
Iscritto a Genova il 23/03/2006
Reg. gen. 14149 - Reg. part. 3496
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: P. Givri
Data: 16/03/2006
N° repertorio: 5057
N° raccolta: 757

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/10/2013
Reg. gen. 31750 - Reg. part. 24275

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: si precisa che, su esplicita richiesta dello scrivente, **Omissis**** (All. 5b) che la procedura esecutiva correlata alla trascrizione suddetta si conclude con definizione transattiva del contenzioso, secondo le modalità dell'accordo sottoscritto dalle parti, che venne mantenuto dall'allora debitore. ****Omissis**** ha pertanto indicato che la procedura è stata rinunciata.**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/03/2018
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 6360
A favore di **** Omissis ****
Contro **** 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-CS e in zona CENTRO STORICO.

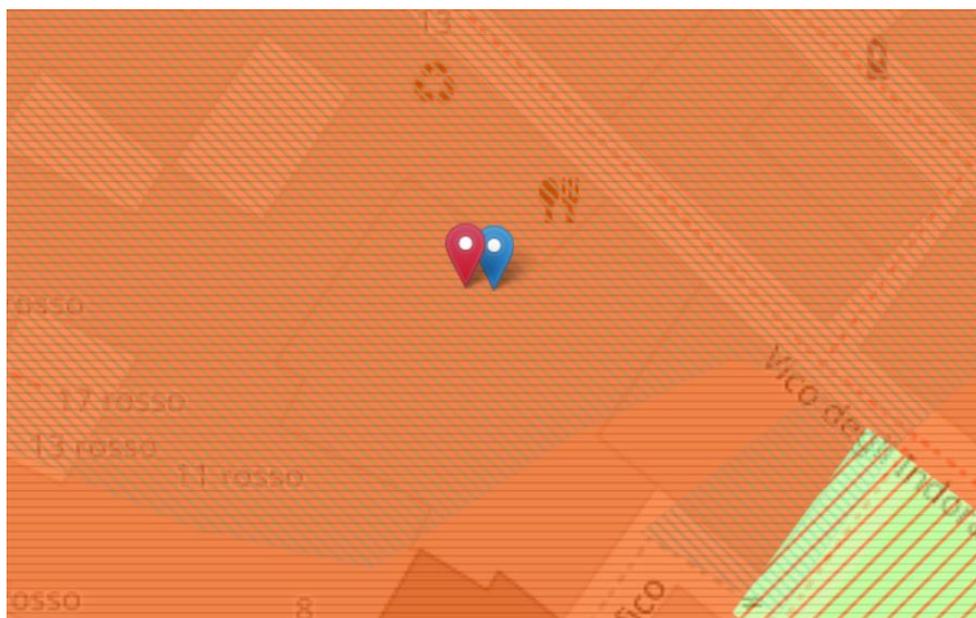


FIGURA 4

PROGETTO PAESAGGIO

Struttura urbana qualificata

VALORE DEL PAESAGGIO

Centro storico - Categoria C - Edifici che fanno parte del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio.

PIANO DI BACINO

Il fabbricato è inserito in zona aree inondabili del Piano di Bacino

ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

Zona C - Aree con suscettività uso limitata

VINCOLI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, Successivamente a tale data non sono state eseguite opere che comportino la necessità di concessioni, licenze od autorizzazioni edilizie, permessi di costruire, ad eccezione delle opere consistenti nel frazionamento dell'originario appartamento interno quattro del caseggiato in oggetto in numero tre unità immobiliari, con parziale cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione delle stesse, eseguite in conformità a denuncia di inizio attività prot. 4561/2005 presentata al Comune di Genova in data 12 agosto 2005 ai sensi della legge Regione Liguria n. 29 del 10 luglio 2002, con unita relazione tecnica asseverata dall'Architetto MICHELE MARESCA di Genova attestante il rispetto delle norme del Regolamento edilizio Comunale vigente ed al Regolamento per l'Igiene del Suolo e dell'Abitato.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava difforme dall'ultimo stato autorizzato, in ragione della costruzione di un soppalco nella zona nord dell'appartamento, tramite il quale è stata limitata l'altezza utile della zona oggi adibita ad angolo cottura, con creazione di soprastante superficie oggi adibita a camera da letto. Si specifica che la porzione di soppalco interessata dall'abuso è quella soprastante la zona attualmente adibita ad angolo cottura, giacché l'altezza interna attuale del bagno risulta, invece, correttamente e coerentemente rappresentata nello stato autorizzato, consultato dallo scrivente c/o SUE di Genova in data 12/10/2018. Si specifica altresì che, dall'esame del fascicolo della DIA, emerge come l'abuso sia sicuramente successivo alla data del 14/09/2005, giorno nel quale un funzionario ispettivo esaminò i lavori non ravvisando difformità. I lavori di cui alla DIA vennero dichiarati ultimati in data 21/02/2006 come da comunicazione prot. 560245 del 8/3/2006.

Stante la natura dell'abuso, che materializza una suddivisione parziale degli ambienti in zone con altezza utile inferiore a quella regolamentare, considerate le scarse possibilità di ottenere una sanatoria per il mantenimento dello stato attuale e valutate anche, in caso positivo, le ingenti sanzioni applicabili oltre ai diritti dovuti per l'aumento della S.A. eventualmente conseguita, ai fini della presente stima si ritiene di poter valutare come indicativa la *riduzione in pristino* degli abusi, da attuarsi mediante la demolizione del soppalco realizzato in spregio allo stato autorizzato. La valorizzazione dell'intervento sarà indicata nella sezione relativa alla stima dell'immobile.

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 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 E e ha un EP_{gl} pari a 74.7370 kWh/m² anno.**

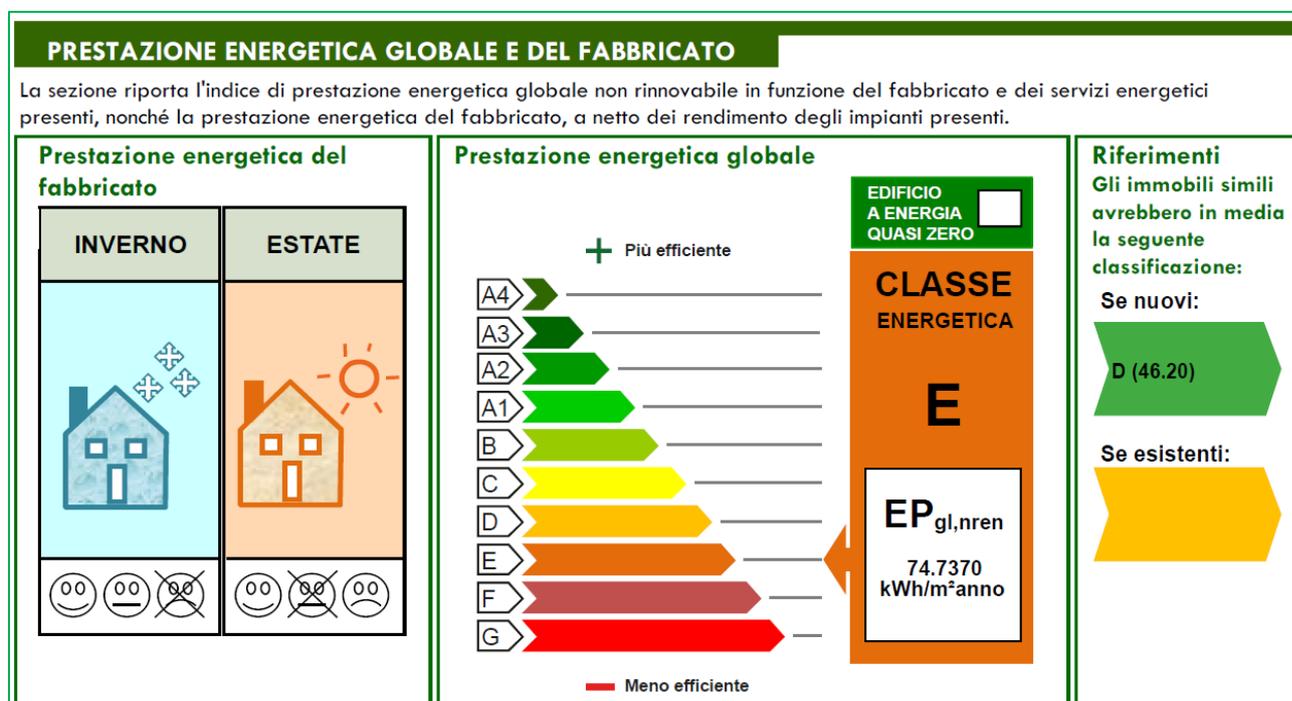


FIGURA 6

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

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava difforme dall'ultimo stato autorizzato, in ragione della costruzione di un soppalco nella zona nord dell'appartamento, tramite il quale è stata limitata l'altezza utile della zona oggi adibita ad angolo cottura, con creazione di soprastante superficie oggi adibita a camera da letto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato in data le informazioni richieste (ved. All. 5a).

Dai documenti inoltrati, **risulta un riparto preventivo spese per l'anno 2018, inerente l'immobile in oggetto, pari a un ammontare di Euro 1.941,57.**

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali **come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente** e che vengono esposte al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali: 63,96/1000
- Millesimi scale: 265,95/4157,99
- Acqua: 1/13 (ripartizione a persona)

In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, da cui i potenziali acquirenti possono trarre opportune informazioni.

L'Amministrazione ha reso altresì noto che non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

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) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2 Appartamento segnato con il numero interno 4C (quattro C) del fabbricato civ. 1 di Vico degli Indoratori, posto al piano secondo (oltre il piano del portico), composto di numero due virgola cinque vani catastali, con annesso e pertinente e compreso nella detta consistenza e nella presente vendita un terrazzo posto in adiacenza lato sud all'appartamento della superficie di circa 60 (sessanta) metri quadrati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 171, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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. 65,00. 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 centrale cod. B03 microzona 47.

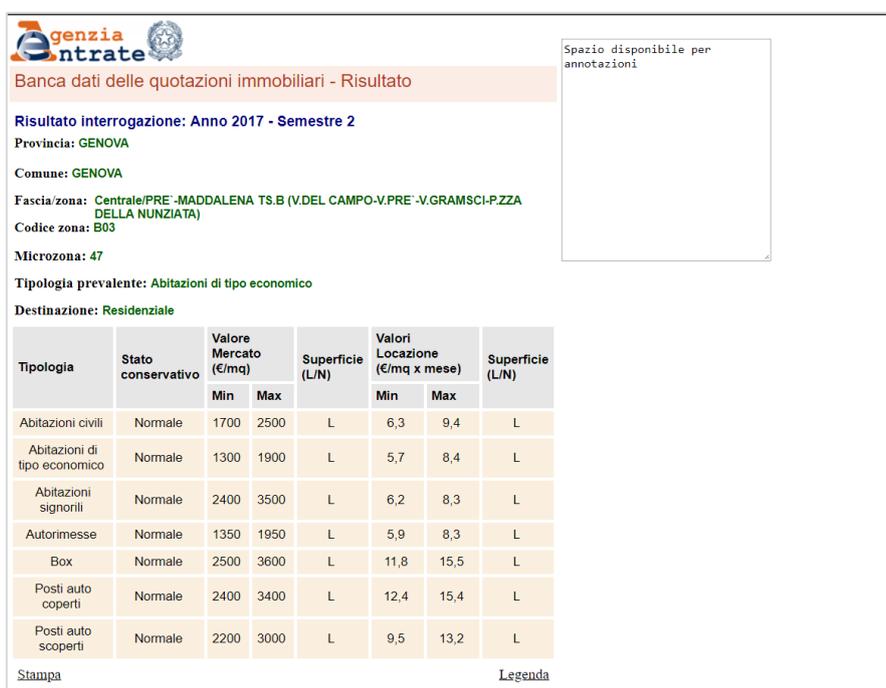


FIGURA 7

Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (II Semestre 2017) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni di tipo Economico". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 1.300,00/mq ed Euro 1.900,00/mq. Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 1.450,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni approvate, ripristinate e consolidate nella misura in cui si dirà in seguito, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo. La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 1.450,00/mq x 65,00 mq = Euro 94.250,00.

COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO ABUSI E COMPLETAMENTO LAVORI

Al fine di eliminare gli abusi riscontrati, occorrerà provvedere alla loro rimessa in pristino stato, come indicato sommariamente in precedenza. A conoscenza dei prezzi di mercato, si stima che l'intervento di demolizione del solaio costituente il soppalco abusivo e i conseguenti lavori di ripristino dell'immobile

siano valutabili nell'incidenza di complessivi Euro 100,00/mq. di superficie lorda, che costituiscono l'immediato deprezzamento da applicare in detrazione alla valutazione unitaria dell'immobile come in precedenza esposta.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali, in accordo con la metodologia adottata, risulta pertanto pari a: Euro 1.350,00/mq x 65,00 mq = Euro 87.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2	65,00 mq	1.350,00 €/mq	€ 87.750,00	100,00	€ 877.500,00
Valore di stima:					€ 87.750,00

Valore di stima: € 87.750,00

DEPREZZAMENTO PER PROCEDURA

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo dell'immobile a base d'asta, tenuto conto del deprezzamento correlato alla presente procedura risulta pertanto pari a: 83,362,50

Valore finale di stima: € 83.362,50

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, data del deposito telematico

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



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 stato autorizzato -Norme d'ambito PUC
- All. 8. APE n. 33396/2018 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2 Appartamento segnato con il numero interno 4C (quattro C) del fabbricato civ. 1 di Vico degli Indoratori, posto al piano secondo (oltre il piano del portico), composto di numero due virgola cinque vani catastali, con annesso e pertinente e compreso nella detta consistenza e nella presente vendita un terrazzo posto in adiacenza lato sud all'appartamento della superficie di circa 60 (sessanta) metri quadrati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 171, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4

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-CS e in zona CENTRO STORICO PROGETTO PAESAGGIO Struttura urbana qualificata VALORE DEL PAESAGGIO Centro storico - Categoria C - Edifici che fanno parte del patrimonio edilizio storico, pur non presentando particolari caratteri architettonici e artistici di pregio. PIANO DI BACINO Il fabbricato è inserito in zona aree inondabili del Piano di Bacino ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO Zona C - Aree con suscettività uso limitata VINCOLI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI 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: € 83.362,50

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.362,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Vico degli Indoratori 1, interno 4C, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 171, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato esternamente si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale. Il vano scala si presenta in condizioni mediocri.		
Descrizione:	Appartamento segnato con il numero interno 4C (quattro C) del fabbricato civ. 1 di Vico degli Indoratori, posto al piano secondo (oltre il piano del portico), composto di numero due virgola cinque vani catastali, con annesso e pertinente e compreso nella detta consistenza e nella presente vendita un terrazzo posto in adiacenza lato sud all'appartamento della superficie di circa 60 (sessanta) metri quadrati.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'Esecutato, 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 23/03/2006
Reg. gen. 14149 - Reg. part. 3496
Importo: € 370.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: P. Givri
Data: 16/03/2006
N° repertorio: 5057
N° raccolta: 757

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/10/2013
Reg. gen. 31750 - Reg. part. 24275
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis *
Formalità a carico della procedura
Note: si precisa che, su esplicita richiesta dello scrivente, *Omissis*** (All. 5b) che la procedura esecutiva correlata alla trascrizione suddetta si conclude con definizione transattiva del contenzioso, secondo le modalità dell'accordo sottoscritto dalle parti, che venne mantenuto dall'allora debitore. ***Omissis*** ha pertanto indicato che la procedura è stata rinunciata.**
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/03/2018
Reg. gen. 8387 - Reg. part. 6360
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura