

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **000744/13**

**Giudice Dr. A. Solombrino**  
**Custode Giudiziario SO.VE.MO**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. ANTONELLA DE GAETANO*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1528*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Genova al N. 1489*  
*C.F. DGTNNL59S55D969S- P.Iva 03004620104*

*con studio in GENOVA C.so Aurelio SAFFI, 35/7*  
*telefono: 010580108*

*fax: 010580108*  
*email: archididi@tin.it*



Premessa

La sottoscritta arch. Antonella De Gaetano, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n°. 1528, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova al n°.1489, ha prestato giuramento di rito dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Alessia Solombrino, il giorno 3.10.'14.

In relazione all'incarico ricevuto, il perito sottoscritto ha:

- espletato le necessarie indagini informative presso i Competenti Uffici Pubblici (Ufficio del Territorio, Ufficio Cartografico, Edilizia Privata, Archivio Storico, Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova; Uffici Anagrafe del Comune di Genova);
  - ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore proprietario ed al creditore procedente, la data del sopralluogo nell'immobile oggetto di stima;
  - compiuto in data giovedì 04.11.2014 alle ore 11,00, l'accesso al bene pignorato sito in Genova Via Sapri civ. 20 int. 41;
  - interpellato l'amministratore del caseggiato;
  - verificato che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa.
- pertanto è ora in grado di redigere la presente relazione di stima.

\* \* \* \* \*

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.to A : Identificazione del bene;  
A-1: Visura catastale storica, per immobile e planimetria.
- All.to B : Descrizione complessiva e sintetica dei beni;  
B-1: Scatti Fotografici;  
B-2: Planimetria Attuale;
- All.to C : Regolarità urbanistico/edilizia: Stralci Cartografici-  
Toponomastica, PUC vigente e PUC adottato,PTCP;  
C-1: Stralci Progetto originario Archivio Storico;  
C-2: Stralci Planimetria Progetto originario;  
C-3: Planimetria raffronto con progetto approvato.
- All.to D : Certificazione notarile agli atti;  
D-1: Certificato residenza/stato famiglia; Estratto per Riassunto  
Atto di Matrimonio.
- All.to E : Estratto della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari  
dell'Agenzia del Territorio.
- All.to F : Scheda Riepilogativa.



**Beni in Genova (Genova) Via Sapri,civ. 20 int.41  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Relazione lotto 001 creata in data 30/11/2014  
Codice documento: E052-13-000744-001

Il bene oggetto della espropriazione colpisce :  
**la piena proprietà 1/1, dell'appartamento sito in Genova Via Sapri civ. 20 int. 41, piano quarto.**

**Il bene è iscritto al Catasto Fabbricati** del Comune di Genova, Sez. GEC, Foglio 5, mapp. 168, sub 41, Z.C. 1, cat. A/4, cl. 4, v. 4,5, r.c. €383,47.

Si fa notare che sia nella visura che nella planimetria catastale del 15.04.1940 l'attuale civ. 20 di Via Sapri è individuato ancora erroneamente in "Salita Oregina n. 20 B". Nella relazione notarile, nella Toponomastica del Comune di Genova e sul posto risulta Via Sapri 20.

**E' costituito da:** soggiorno/cucina, due camere e bagno

**Superficie lorda complessiva:** mq. 58,75

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	farmacie , supermercato, negozio al dettaglio, scuola materna , scuola elementare . la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario del bene. Dal certificato contestuale di residenza e stato famiglia risulta residente con l'esecutato, senza alcun titolo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*  
4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*  
4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*  
4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* ascensore non fruibile dal bene in esame.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- 4.2.1. *Iscrizioni:*  
Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario a favore di \_\_\_\_\_  
a firma di Notaio Cola Maria Paola in data 19/02/2004 ai nn. 7589/5318 iscritto a Genova in data 25/02/2004 ai nn. 6924/2162  
importo ipoteca: €192.000,00  
importo capitale: €96.000,00
- 4.2.2. *Pignoramenti:*  
Pignoramento derivante da Ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_  
con atto trascritto a Conservatoria di Genova in data 20/11/2013 ai nn. 31087/23770
- 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: rispetto al progetto approvato:  
demolizione di tramezza divisoria tra cucina e soggiorno;  
spostamento porta d'ingresso alla camera ,lato ovest.

Regolarizzabili mediante Provvedimento in Sanatoria per opere eseguite ante 1° gennaio 2005,regularizzabili mediante art. 22 L.R.16/08.

Pratica comunale da far eseguire ad un tecnico abilitato, comprensiva di onorari ed oneri comunali, a corpo circa: €2.300,00

Oneri totali: €2.300,00

##### 4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alla planimetria catastale depositata sono state riscontrate le seguenti difformità:

demolizione di tramezza divisoria tra cucina e soggiorno;  
spostamento porta d'ingresso alla camera ,lato ovest;  
regularizzabili mediante aggiornamento catastale.

Si rileva l'errato indirizzo sia nelle visure, sia in planimetria, indicanti "salita Oregina 20 B" da aggiornare in occasione della variazione catastale.

Aggiornamento catastale con procedura DOCFA, compresi onorari ed oneri per presentazione pratica: €650,00

Oneri totali: €650,00

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€500,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**€0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€4.072,43**

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: l'edificio è dotato di impianto ascensore riservato agli aventi diritto. Per usufruire di tale servizio, la quota da versare, a carico dell'appartamento int. 41, è di €13.000,00.

L'accesso da via Napoli è solo pedonale, mentre da via Cinque Santi è possibile raggiungere con un veicolo, una piazzetta limitrofa al complesso immobiliare per il solo carico e scarico, previa autorizzazione al transito della P.M.

MM tabella A : 18,43/1000

MM tabella B : 52,10/1000

Esiste un'area condominiale comune ai civv. 20,22 e 24 di via Sapri.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

proprietario dal 19/02/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Cola Maria Paola in data 19/02/2004 ai nn. 7588/5317 trascritto a Conservatoria dei RR II di Genova in data 25/02/2004 ai nn. 6923/3705

##### 6.2 Precedenti proprietari:

, nato a Gaeta il 30/11/1966proprietario da data antecedente il ventennio al 19/09/2000 in forza di atto di compravendita a firma di notaio Cappetti Mario in data 01/07/1991 trascritto a Conservatoria di Genova in data 18/07/1991 ai nn. 18000/12275

proprietario dal 19/09/2000 al 19/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Stamigna Luigi in data 19/09/2000 ai nn. 124080 trascritto a Conservatoria di Genova in data 23/09/2000 ai nn. 26850/16945

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:



**P.E. n. Progetto n° 100/1908** intestata a Costruzione di due caseggiati in via Sapri civv.10-12-14 e 20-22-24. Decreto n°. 150-151 del 22-10-1908 Trattasi di edificio di vecchia costruzione, pertanto si riporta solo il parere di igiene : n°.2699 del 29.10.1908

### Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) frazione zona Oregina Via Sapri,civ. 20 int.41.

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale di tipo popolare, è formata da ingresso/soggiorno con annesso vano cucina, due camere e bagno. L'appartamento è esposto a nord per una camera ed il bagno e a ovest per la cucina, soggiorno e l'altra camera.

L'illuminazione è buona essendo al 4° piano.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **58,75**.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a Dery Volpati Gabriel Marco, foglio 5 mappale 168 subalterno 41, categoria A/4, classe 4, composto da vani 4,5, posto al piano 4, - rendita: 383,47.

Coerenze: L'immobile confina: a nord con distacco; ad est con appartamento int. 42; a sud con vano scala e appartamento int. 43; ad ovest con distacco.

Note: Si segnala l'erroneo indirizzo.

L'edificio è stato costruito nel 1908, sono state rifatte recentemente le facciate.

L'unità immobiliare è identificata con il numero interno 41 del civico 20 di Via Sapri, ha un'altezza interna di circa mt.3,16; h.2,10 nel bagno.

La sottoscritta ha verificato che: l'immobile è occupato dall'esecutato e da come risulta dallo stato di famiglia.

In base all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, l'esecutato ha contratto matrimonio il  
enza nessuna annotazione.

Successivamente, nell'atto di mutuo stipulato in data 19.02.2004 l'esecutato

ha dichiarato di essere di stato civile libero in quanto celibe.

### Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico PUC-2000 vigente, agg.2014, l'immobile è identificato in zona B-BB-RQ

Nello strumento urbanistico PUC-2011 adottato con delibera C.C. 92/11 l'immobile è identificato nella zona B sottozona BB-RQ

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento composto da: ingresso/soggiorno cucina due camere bagno	Sup. reale lorda	51,37	1,00	51,37
	Sup. reale netta	46,70	1,00	46,70
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>51,37</b>		<b>51,37</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>46,70</b>		<b>46,70</b>

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a terrazzo.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: pessime.

*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni pietrame, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.



<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle di ceramica nell'angolo cottura, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: pittura acrilica a spessore, condizioni: buone.
<b>Impianti:</b>	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, conformità: non presente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia e a vista, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non a norma.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: scarse.

Note: **si rileva l'inesistenza del "certificato energetico"**

**Accessori: l'immobile non è dotato di accessori.**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione è effettuata con metodo comparativo, prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie lorda commerciale. Effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, dei valori dell'Osservatorio Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio - OMI - e FIAIP ed in considerazione dei seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) appartamento di buon taglio commerciale; 2) appartamento con buona illuminazione essendo al 4° piano; 3) parti esterne ed interne del fabbricato di recente ristrutturazione e dei seguenti valori decrementativi: 1) appartamento non raggiungibile in auto ma tramite scalinata; 2) appartamento in scarse condizioni manutentive; 3) appartamento che non usufruisce dell'ascensore; 4) limitata reperibilità di parcheggio in zona, si può ritenere congruo un valore di €1.000,00 a metro quadrato di superficie lorda commerciale.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: i dati OMI, 1° semestre 2014, riportano valori variabili, per case di tipo economico ed in stato conservativo normale, tra euro 1.300,00 e 1.850,00

I dati desunti da FIAIP 2014, riferiti all'anno 2013, per immobili in stato da ristrutturare, indicano valori compresi tra €1.000,00 e €1.200,00.

Inoltre prevedono un abbassamento dei prezzi del 3% per l'anno 2014.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 51,37

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------



Appartamento composto da:			
ingresso/soggiorno			
cucina	51,37	€1.000,00	€51.370,00
due camere			
bagno			
- Valore corpo:			<b>€51.370,00</b>
- Valore accessori:			<b>€0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€51.370,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€51.370,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	58,75	€51.370,00	<b>€51.370,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-	<b>€5.137,00</b>
-	<b>€0,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€2.950,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile non è divisibile	

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€46.233,00**  
**€43.283,00**

Rimanendo a disposizione per quant'altro occorra aggiungere o precisare.

Genova, 2 dicembre 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

