



**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](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com)

PEC: [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto: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 263/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa .....	3
Descrizione.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Lotto n. Unico .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Riepilogo bando d'asta.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita da cancellare .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

---

## INCARICO

---

Con ordinanza del 05/06/2018, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email [ing.roberto.gennaro@gmail.com](mailto:ing.roberto.gennaro@gmail.com) PEC [roberto.gennaro@ingpec.eu](mailto:roberto.gennaro@ingpec.eu), Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4

---

## DESCRIZIONE

---

In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 21 di Via San Pier d'Arena, appartamento contraddistinto con il numero interno 5 scala A, posto al piano quarto (ultimo, mansardato), della consistenza catastale di quattro vani, avente superficie lorda di mq. 62,00, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camere, bagno. L'appartamento si trova allo stato grezzo.

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è un edificio eretto in epoca storica, per il quale non è disponibile alcun elaborato progettuale originale agli atti del SUE del Comune di Genova.



FIGURA 1

Il fabbricato è articolato su quattro piani oltre il terreno; la struttura portante è in muratura. La copertura è a falde.

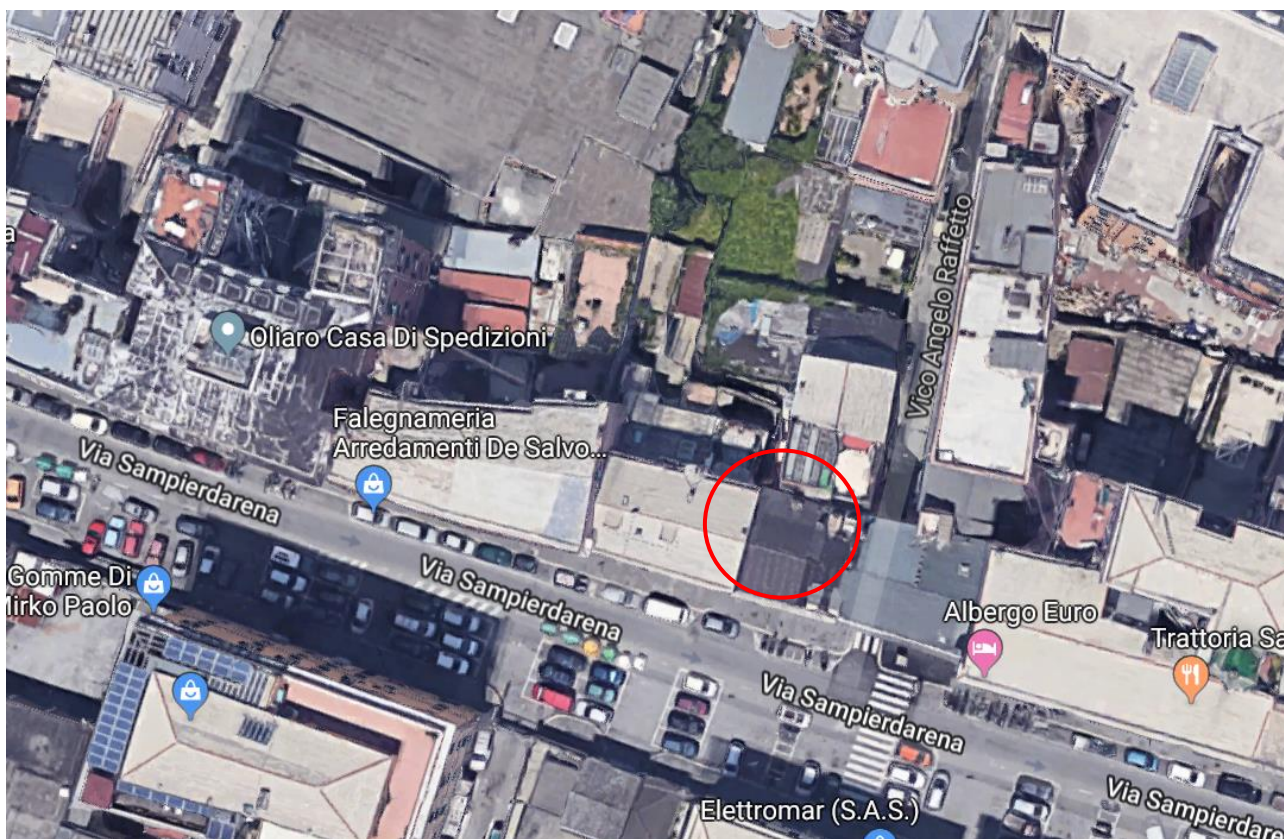


FIGURA 2

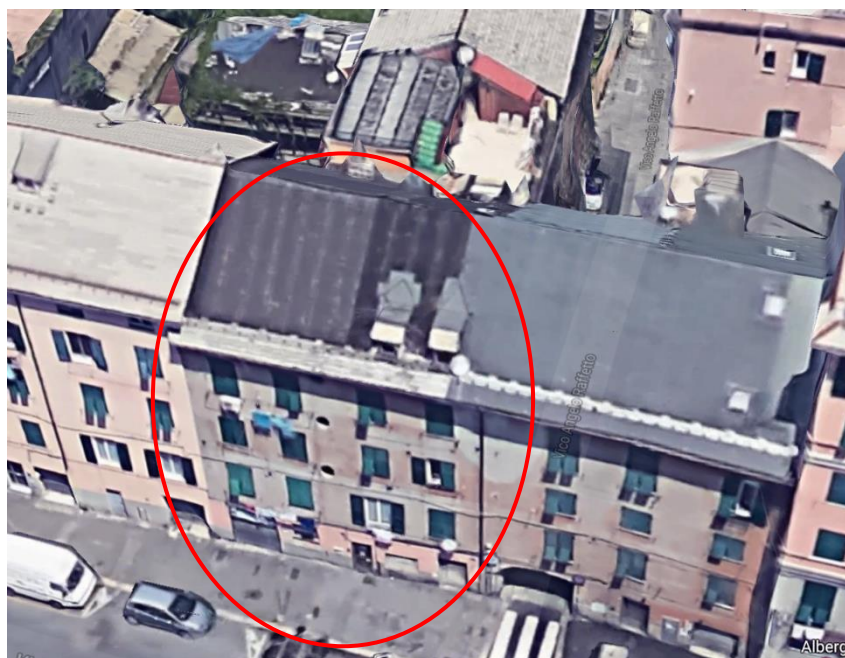


FIGURA 3

Attualmente, la disposizione dei locali dell'appartamento rispecchia quella evidenziata nella Tavola 1 allegata e sotto riprodotta in stralcio. Dal vano scala A comune, all'ultimo piano dell'edificio, si accede all'immobile in oggetto, così articolato: un locale adibito a ingresso-soggiorno con angolo cottura disimpegno, da destra e in senso antiorario: la camera, la cucina e il locale bagno. Dal locale soggiorno si accede, sulla sinistra, a un locale soprastante il vano scala, parzialmente adibito a ripostiglio.



FIGURA 4

L'immobile si trova attualmente allo stato grezzo, in fase di ristrutturazione iniziata nel 2010 e mai completata, come attestato dalle immagini fotografiche in All. A alla presente.

**Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/10/2018.**

**Custode delle chiavi: SOVEMO**

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4

## 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

A nord muri perimetrali su Vico Raffetto e il vano scala, a sud Via San Pier D'Arena, a ovest muri divisorii dal civico 23 di Via San Pier d'Arena.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Ingresso-Soggiorno	15,50 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq
Camera C1	14,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq
Ripostiglio	2,50 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq
Cucina	12,10 mq	17,50 mq	1,00	17,50 mq
Bagno	1,30 mq	2,50 mq	1,00	2,50 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,00 mq</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,00 mq</b>

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

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

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

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

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

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

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

La misurazione della superficie viene effettuata:

**a) vani principali e accessori diretti**

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali

esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

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

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

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

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

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

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

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

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

La superficie dei parchi, giardini e simili:

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

***Balconi, terrazzi e similari***

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

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

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

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

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le

pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Sulla base delle seguenti determinazioni, tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata e/o al più autorizzabile a seguito delle necessarie sanatorie, si determina la superficie utile commerciale dell'immobile pari a **mq. 62,00** posta a base della presente stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>06/11/1992</b> al <b>28/11/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 294, Sub. 22, Zc. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 289,20 Piano 5
Dal <b>28/11/2007</b> al <b>07/08/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 41, Part. 294, Sub. 22, Zc. 3 Categoria A5 Cl.4, Cons. 4 Superficie catastale 62 Rendita € 289,22 Piano 5

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
SAM	41	294	22	3	A5	4	4	62	289,22	5

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato attuale dell'immobile è corrispondente a quello in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Deve tuttavia ravvisarsi che, in ragione delle previsioni progettuali di cui alla CAA 598/2010, i lavori in essa previsti erano iniziati ma non sono stati conclusi e l'immobile non si trova attualmente in condizioni abitabili, considerata l'assenza di impianti tecnologici funzionali e la necessità di completare le lavorazioni. Nella pertinente sezione della presente si riferirà in ordine a tale problematica. Dal punto di vista estimativo, si ritiene di suggerire di dar corso a nuova pratica edilizia tipo CILA per attuare le stesse previsioni di redistribuzione spazi interni indicate nella CAA 598/2010. In ragione di tali modifiche, occorrerà aggiornare la planimetria catastale. I costi previsti per l'aggiornamento catastale ammontano ad Euro 750,00 oltre accessori di legge per onorari professionali, oltre ad Euro 50,00 di diritti catastali.



## STATO CONSERVATIVO

---

Il fabbricato più ampio si presenta in mediocri condizioni di manutenzione generale.  
Il vano scala si presenta in condizioni scarse.

L'amministrazione ha sottolineato la probabile necessità di dar corso a lavori di rifacimento della copertura (ved. All. 5a), ancorché tali lavori non siano ancora stati deliberati.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.  
Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

### COLLEGAMENTI PUBBLICI

Servizi pubblici di trasporto AMT a 300m

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile si presenta allo stato grezzo

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti:** tinta lavabile
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagno:** privo di sanitari
- e. **Serramenti:**
  - i. Porta di caposcala in legno. Porte interne assenti
  - ii. Le finestre sono in legno con vetro singolo.
- f. **Impianti:**
  - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, reso non funzionale nel corso dei lavori di cui alla CAA 598/2010
  - ii. All'atto del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava **privo di impianto di riscaldamento e ACS**. E' presente in loco una caldaia per ACS ma non collegata
  - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
  - iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e privo di impianto ascensore

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e cose. All'interno dell'appartamento sono presenti alcuni materiali evidentemente abbandonati in cantiere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/1994 al 28/11/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		not. C. Trucchi	28/12/1997	3602	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	13/01/1995	850	1175
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/11/2007	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Genova</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/11/2007		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	28/12/2007	30624	53433
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

*Si precisa che l'atto not. Trucchi rep. 3602 (ved. all. 6) è del 28/12/1994 e non del 28/12/1997 come indicato erroneamente nella certificazione notarile in atti. Trattasi, evidentemente, di mero refuso.*

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 28/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Genova  
Iscritto a Genova il 15/07/2015  
Reg. gen. 2643 - Reg. part. 17761  
Importo: € 73.130,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da conc. Amministrativa/Riscossione  
Iscritto a Genova il 10/05/2016  
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 12916  
Importo: € 57.797,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/03/2018  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 9825  
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-US (ambito di conservazione dell'impianto urbano storico).

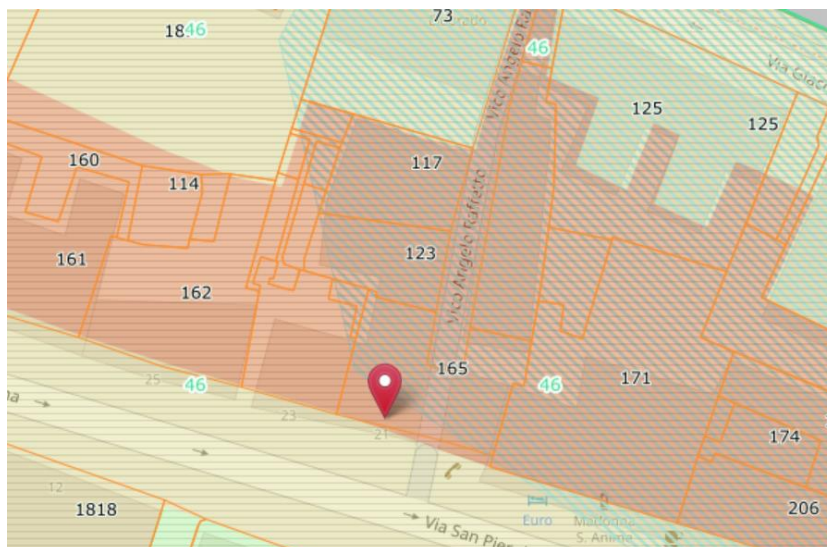


FIGURA 5

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

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è censito al NCT del Comune di Genova alla Sez. D Fg. 46 mapp. 165.

### ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO

ZONE A - Aree con suscettività uso non condizionata

### 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.

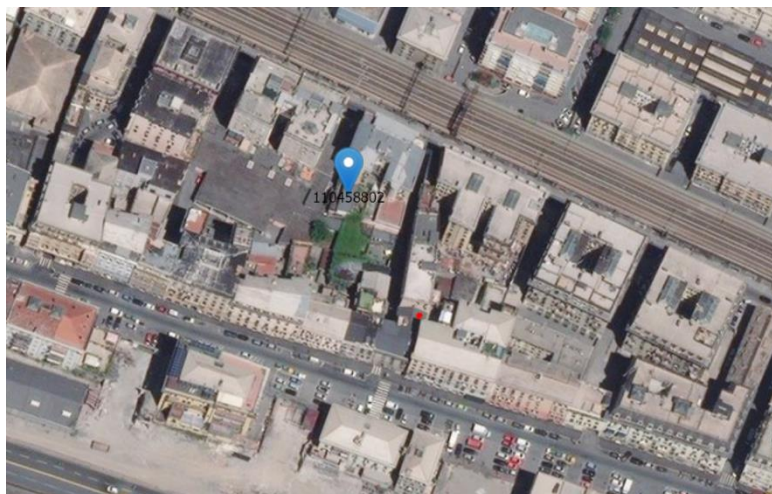


FIGURA 6

## 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. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile risulta **difforme** all'ultimo stato autorizzato, derivante dai seguenti titoli abilitativi:

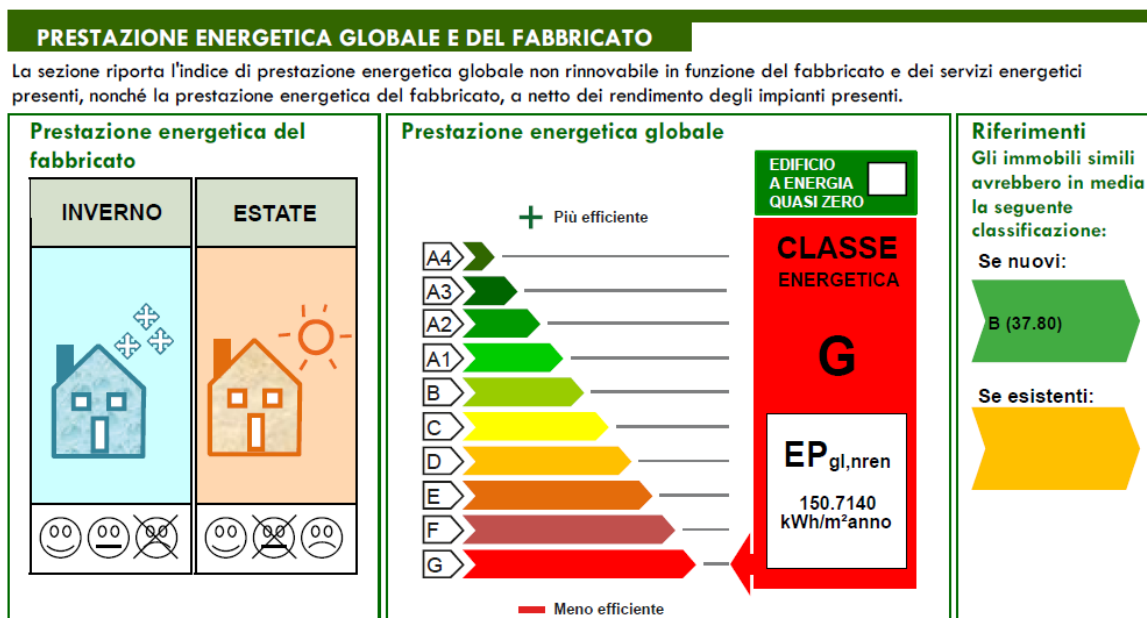
- **CAA 598/2010** (ved. all. 7a)

Come già anticipato, i lavori di cui alla predetta pratica edilizia non sono mai stati completati. Al fine di rendere funzionale e abitabile l'immobile occorre dar corso a lavori di completamento che, stante la buona ideazione progettuale di cui alla stessa CAA 598/2010, possono ricalcare la proposta. Occorrerà pertanto provvedere alla presentazione di nuova pratica edilizia (tipo CILA) finalizzata all'esecuzione dei lavori di completamento. I costi professionali previsti per tale attività (progettuale e di DL) possono esser stimati in complessivi Euro 3.000,00 oltre accessori di legge, oltre a Euro 700,00 (forfetari) per diritti, tributi e spese varie.

*Una stima dei costi concernenti le lavorazioni da attuarsi verrà esposta nel paragrafo inerente la valutazione 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 G e ha un EP<sub>gl</sub> pari a 150,7140 kWh/m<sup>2</sup> anno.** Si precisa che quello indicato nell'APE è un generatore simulato, ai sensi di legge (come riferito, l'immobile è privo di impianti di riscaldamento e ACS).



- 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, nella misura che segue:

## 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).

In particolare, l'Amministrazione ha reso noto che "attualmente non ci sono alcune spese straordinarie deliberate o previste nel futuro visto la scarsa capacità economica dei condomini. La copertura del tetto è attualmente con guaina che avrebbe la necessità di una revisione generale per lo stato del manufatto. Non esiste un regolamento di condominio."

**L'Amministrazione ha reso altresì noto che alla data del 11/10/2018 residuano quali spese insolte le somme di Euro 953,21 a titolo di saldo esercizio 2017 e rate esercizio 2018.**

L'Amministrazione ha altresì reso noto di avere ottenuto decreto ingiuntivo (N. 4666/17 D.I.) avverso l'attuale proprietà esecutata, relativamente alle spese condominiali insolte.

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: 141,67/850,02
- Millesimi scale: 35,00/210,00
- Acqua PU 37,50/225,00

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4  
In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 21 di Via San Pier d'Arena, appartamento contraddistinto con il numero interno 5 scala A, posto al piano quarto (ultimo, mansardato), della consistenza catastale di quattro vani, avente superficie lorda di mq. 62,00, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camere, bagno. L'appartamento si trova allo stato

grezzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 294, Sub. 22, Zc. 3, Categoria A5

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. 62,00. 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 semicentrale cod. C21 microzona 36.

genzia entrate  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2  
Provincia: GENOVA  
Comune: GENOVA  
Fascia/zona: Semicentrale/BURANELLO-SAMPIERDARENA TS.M (LUNGOMARE CANEPA-V.REL A-V.GIOVANNETTI-P.ZZA MODENA  
Codice zona: C23  
Microzona: 38  
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	900	1300	L	4,9	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	920	L	4,1	5,9	L
Autorimesse	Normale	1050	1500	L	4,7	6,9	L
Box	Normale	1750	2500	L	7,6	11,2	L
Posti auto coperti	Normale	1650	2300	L	7,8	11,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1550	2150	L	6,6	9,6	L

Stampa      Legenda

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/5, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni economiche", deprezzato di un fattore 10% e aumentato di un fattore 30%.<sup>1</sup> Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 620,00/mq ed Euro 920,00/mq. Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 650,00/mq - 10% +30% = **Euro 760,50/mq**. il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, nelle condizioni approvate, ripristinate e nella misura in cui si dirà in seguito, anche in ragione delle condizioni interne

<sup>1</sup> Per tenere conto, rispettivamente, della categoria catastale e per l'apprezzamento dello stato "Ottimo" corrispondente a quello ristrutturato come da previsioni che si diranno, rispetto al censimento OMI che prevede uno stato conservativo "normale. Si veda quanto indicato nell'Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007).

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 760,50/mq x 62 mq = Euro 47.151,00.

#### COSTI PER LA RIMESSA IN PRISTINO ABUSI E COMPLETAMENTO LAVORI

Al fine di rendere l'immobile conforme e abitabile, occorrerà provvedere al completamento dei lavori di ristrutturazione già iniziati a seguito della presentazione della CAA 598/2010. Tali lavorazioni consistono, in via essenziale e sommaria, in:

- Realizzazione impianti elettrico, idraulico, sanitario, riscaldamento
- Realizzazione partizioni interne
- Sostituzione infissi
- Realizzazione locale WC a norma REC
- Realizzazione vano cucina nell'attuale soggiorno
- Demolizione controsoffitto nella zona disimpegno
- Imbiancatura delle pareti

Tali costi possono essere qualitativamente stimati in via analogica come costi di ristrutturazione di un'immobile del tipo quello in esame, sulla base del costo medio di ristrutturazione censito dalla banca dati ANIA-CINEAS-CRESME e applicabile a fattispecie giudiziali, relativamente a percentuali di categorie di lavori che ragguagliano la misura di quelle preventivabili, sulla scorta di quanto valutato in All. 9. Il costo stimato per tali interventi incide nella misura di Euro 300,00/mq. di superficie commerciale.

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La valutazione del prezzo dell'immobile in condizioni normali, in accordo con la metodologia adottata, risulta pertanto pari a: Euro 761,50/mq. (valore al nuovo) – Euro 300,00/mq (costo lavori) = Euro 461,50 x 62 mq. = Euro 28.613,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (arrotondato)
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4	62,00 mq	461,50 €/mq	€ 28.613,00	100,00	€ 28.613,00
				<b>Valore di stima:</b>	<b>€ 28.613,00</b>

**Valore di stima: € 28.613,00**

#### 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 (arrotondati): Euro 27.000,00



**Valore finale di stima (arrotondato): € 27.000,00**

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 eseguito
- All. 5. Richiesta documentazione amministrazione e documenti inoltrati dall'amministrazione
- All. 6. Atti notarili
- All. 7. Istanza SUE Genova - Documenti stato autorizzato -Norme d'ambito PUC
- All. 8. APE n. 36334/2018 e ricevuta di trasmissione a Uffici Regionali
- All. 9. Calcolo costi di ristrutturazione

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4  
In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 21 di Via San Pier d'Arena, appartamento contraddistinto con il numero interno 5 scala A, posto al piano quarto (ultimo, mansardato), della consistenza catastale di quattro vani, avente superficie lorda di mq. 62,00, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camere, bagno. L'appartamento si trova allo stato grezzo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 294, Sub. 22, Zc. 3, Categoria A5  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: aaa

**Prezzo base d'asta: € 27.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 263/2018 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via San Pier d'Arena 21, scala A, interno 5, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 294, Sub. 22, Zc. 3, Categoria A5	<b>Superficie</b>	62,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova allo stato grezzo		
<b>Descrizione:</b>	In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 21 di Via San Pier d'Arena, appartamento contraddistinto con il numero interno 5 scala A, posto al piano quarto (ultimo, mansardato), della consistenza catastale di quattro vani, avente superficie lorda di mq. 62,00, composto da ingresso-soggiorno, cucina, camere, bagno. L'appartamento si trova allo stato grezzo.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Genova  
Iscritto a Genova il 15/07/2015  
Reg. gen. 2643 - Reg. part. 17761  
Importo: € 73.130,16  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca** derivante da conc. Amministrativa/Riscossione  
Iscritto a Genova il 10/05/2016  
Reg. gen. 2239 - Reg. part. 12916  
Importo: € 57.797,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/03/2018  
Reg. gen. 7449 - Reg. part. 9825  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura