
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA BALBA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Anna Sessarego, nell'Esecuzione Immobiliare 504/2018 del R.G.E.

promossa da

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Elenco allegati	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 504/2018 del R.E.....	18
Lotto Unico - prezzo base d'asta: €32.000,00	18

INCARICO

All'udienza del 23/10/2018, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2018 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 di Prè 58, interno 4C, piano terzo

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 58 (cinquantotto) di via di Pré, contraddistinto con il numero interno 4C (quattro C) al terzo piano, è un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno (allegato 11_restituzione grafica rilievo e allegato 12_documentazione fotografica).

Via di Pré, situata a ridosso dell'area portuale più antica, fa parte del centro storico di Genova caratterizzato dagli stretti vicoli ed edifici medioevali alti, addossati l'uno all'altro, che dagli anni novanta sono stati sottoposti ad interventi di riqualificazione. Questa porzione di centro storico è delimitata a monte da via Balbi con i suoi palazzi patrizi e a mare via Gramsci il tracciato della sopraelevata e il porto antico. All'altezza di piazza dello Statuto, occupata dal mercato rionale, si affaccia il muro di cinta dei giardini di Palazzo Reale, con ingresso in via Balbi dove è anche situata la storica sede dell'Università. Vari sono i servizi e le attività commerciali presenti lungo via Gramsci.

Nella zona non c'è disponibilità di parcheggio libero, ma sono presenti varie aree di parcheggio a pagamento nella zona del porto antico.

La stazione ferroviaria di Genova Principe è raggiungibile in pochi minuti a piedi.

Il quartiere è servito dalle stazioni della metropolitana di Principe e Darsena ed attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano con il ponente cittadino, con il centro della città e con le zone collinari.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest, a circa 5 km. L'Aeroporto di Genova-Cristoforo Colombo è a distanza di 11 km.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via di Prè 58, interno 4C, piano terzo

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)

Da certificato anagrafico dello Stato di Famiglia del Comune di Genova, l'esecutato risulta allo stato libero (allegato 05_stato di famiglia proprietario)

CONFINI

L'immobile confina:

a Nord Est con il corridoio di accesso e il vano scala condominiale;

a Sud Est con i muri perimetrali su vico del Pozzetto;

a Sud Ovest con i muri perimetrali su piazza dello Scalo;

ad Nord Ovest con l'appartamento interno 4B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,72 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è situato in zona semicentrale rispetto al centro della città di Genova ed è dotato dai principali servizi (acqua luce gas). E' un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno (allegato 11_restituzione grafica rilievo e allegato 12_documentazione fotografica)
E' affacciato prevalentemente su piazza dello Scalo con vista sul porto antico di Genova.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/11/1993 al 28/05/1999	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq. Rendita € 144,61 Piano 3
Dal 28/05/1999 al 27/09/2007	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq. Rendita € 144,61 Piano 3
Dal 27/09/2007 al 07/07/2008	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq. Rendita € 144,61 Piano 3
Dal 07/07/2008 al 30/10/2018	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A Categoria A4 Cl.6, Cons. 2 vani Superficie catastale 36 mq. Rendita € 144,61 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 02_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	79	196	25	1A	A4	6	2 vani	36 mq.	144,61	terzo		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato il 16 novembre 2018 (allegato 10_verbale sopralluogo), è stata riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 03_planimetria catastale).

Nessuna nota da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, per quanto è stato possibile verificare, essendo ingombro di vari materiali, valigie etc.

Sono state rilevate nel soffitto nella porzione adiacente al bagno problematiche di infiltrazioni di umidità dall'immobile soprastante (allegato 12_documentazione fotografica).

PARTI COMUNI

La costruzione del fabbricato, che comprende i civici 58 e 60 di via Pré, risale ad epoca medioevale, si sono poi succeduti vari interventi di sopraelevazione e ristrutturazione fino al più recente del 1993; la tipologia edilizia originaria è a schiera. La struttura è in muratura con rinforzi di travi metalliche e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio si sviluppa su cinque piani oltre al piano terreno, seminterrato e sottotetto. Il piano seminterrato è affacciato su piazza dello Scalo dove sono situati magazzini e locali tecnici, mentre la facciata principale si trova su via di Pré. Il paramento murario, intonacato al civile, è esemplificativo dell'incremento verticale per rifusione edilizia e lottizzativa dei due elementi a schiera (58 e 60) a passo monocellulare.

Il condominio comprende venticinque unità immobiliari di cui destinate a residenza due nel civico 60 e quindici nel civico 58, cinque negozi e tre cantine (allegato 08_progetto fabbricato).

Il portone di accesso al fabbricato è pannellato in ferro color antracite, decorato con borchie, gli stipiti sono in marmo sormontati da un tabernacolo architettonico (che è stato privato della statua principale) del XVIII secolo. L'atrio di ingresso, ha il pavimento in marmo bianco carrara con tozzetto in ardesia tipico della tradizione genovese, le pareti tinteggiate in colore grigio da sono stati lasciati a vista alcuni elementi originari: un arco in mattoni e un riquadro di parete in pietra.

Il vano scale è costituito da una doppia rampa di distribuzione tra i piani, che dal secondo piano comprende anche gli immobili soprastanti al civico 60, attraverso un corridoio di distribuzione su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. La pavimentazione dei piani è in ardesia lucidata a cera così come le pedate e le alzate delle scale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore.

Dal regolamento condominiale sono definite le parti comuni ed indivisibili:

il sedime dell'edificio entro il perimetro esterno; i muri perimetrali e di spina; il tetto con la gronda ed i pluviali; l'atrio di ingresso in tutto il suo sviluppo ed inerENZE compresi il portone le cassette delle lettere e l'armadio dei contatori ENEL; l'impianto di citofono e di apriporta elettrico relativo a tale civico; le scale in tutto il loro sviluppo, con i serramenti esterni; Il passaggio al tetto e l'impianto di illuminazione; L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile dalla bocchetta dell'acquedotto situata in piazza dello Scalo sino alla centrale idrica nell'apposito locale con accesso da piazza dello Scalo 17r. fino ai contatori situati nelle singole unità immobiliari compresi macchinari ed attrezzature; il locale con accesso da piazza dello Scalo dove è sistemata la centrale idrica, il corridoio di accesso e le cantine identificate con i numeri 1, 2, 3 e l'armadio dove sono sistemati i contatori del gas; l'appartamento in oggetto di perizia ha in comune con alcuni altri l'impianto di antenna collettiva TV.

I millesimi dell'immobile sono 34,70

I millesimi complessivi, comprese le parti comuni sono 46,46
(allegato 09_regolamento condominiale e tabella millesimi)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento costituito da un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno, in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, come specificato in dettaglio:

- **Esposizione:** in prevalenza a sud ovest con due finestre affacciate sul porto antico della città;
- **Altezza interna utile:** 2,70 metri ad eccezione di una porzione del bagno, ricavato nel sottoscala dell'accesso all'immobile del piano superiore, dove le altezze variano dall'altezza minima di 1,55 a 2,70 metri;
- **Strutture verticali:** muratura di pietra;
- **Solai:** in "cannicciato" che nella fase di recupero sono stati consolidati con rete e getto di calcestruzzo o con orditura supplementare in legno o putrelle di ferro;
- **Pareti esterne ed interne:** le pareti esterne in muratura di pietra e interne quelle più sottili in mattoni, intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- **Pavimentazione interna:** piastrelle di ceramica, sia nella camera, sia nel bagno;
- **Soffitto:** tinteggiato in colore bianco;
- **Infissi esterni:** finestre con telaio in legno e doppio vetro provviste all'interno di pannello oscurante in legno incernierato; assenza di persiane o tapparelle;
- **Infissi interni:** porta di accesso in legno tamburato e porta bagno in legno tamburato;
- **Bagno:** Lavabo, w.c., bidet, doccia e provvisto di attacco lavatrice in angolo sottoscala;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia a 220 V a norma con presenza di salvavita; presenza di citofono non funzionante;
- **Impianto idrico:** serbatoio idrico condominiale in locale seminterrato del fabbricato;
- **Impianto gas:** non attivato;
- **Impianto climatizzazione invernale:** assente, presenza di stufe elettriche;
- **Impianto acqua calda sanitaria:** presenza di scaldacqua elettrico Ariston heating.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore ****Omissis**** e da ****Omissis****

Sono stati richiesti all'ufficio Anagrafe del Comune di Genova, il giorno 5 novembre 2018, il certificato di residenza dell'esecutato, con il quale risulta che lo stesso è residente in via di Pré 58/4C e presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Genova quale risulta che il signor ****Omissis**** è allo stato libero (allegato 05_stato di famiglia proprietario)

E' stato anche richiesta la verifica dell'eventuale presenza di altri residenti nell'immobile oggetto di perizia, da cui è risultato che il signor ****Omissis**** risiede nell'immobile di via di Pré 58/4C ed è allo stato libero (allegato 06_certificato contestuale residenza e stato di famiglia coabitante)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1993 al 28/05/1999	****Omissis****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sciello Giacomo	17/11/1993	90413	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/12/1993	27189	19441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/05/1999 al 27/09/2007	****Omissis****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barletti Carlo	28/05/1999	292367	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/07/1999	19939	13469
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2007 al 07/07/2008	****Omissis****	Trasferimento immobili del Tribunale di Genova			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/09/2007	3189	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			05/10/2007	43339	24180
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/2008	****Omissis****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Anselmi Lorenzo	07/07/2008	52435	14084

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	24/07/2008	29008	18941
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.

L'atto di provenienza è inserito come allegato alla presente perizia (allegato 07_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 02/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/07/2008
Reg. gen. 29009 - Reg. part. 5550
Importo: € 108.490,50
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 03/08/2018
Reg. gen. 27925 - Reg. part. 21155
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

(allegato 04_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

- L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-CS, ambito di conservazione del centro storico urbano, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via di Pré non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto di recupero del fabbricato di via di Pré 58-60 identificato al n°14/1993, presentato dalla Centro Storico Cored S.P.A. in data 26 novembre 1993, di cui era stata rilasciata la concessione con provvedimento n.166 dell'11 maggio 1994, del Sindaco.

In data 15 novembre 1994 era stata presentata l'istanza per l'approvazione della variante in corso d'opera avvenuta con provvedimento del Sindaco n.2 del 07 gennaio 1997 (allegato 08_progetto fabbricato).

E' stata effettuata la ricerca del decreto di abitabilità del fabbricato, di cui erano stati reperiti nel fascicolo visionato le certificazioni di conformità propedeutiche relative al rilascio dell'abitabilità, sia online sia presso gli Uffici dell'Edilizia Privata, che non hanno prodotto alcun esito.

Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 16/11/2018 è stato verificato che l'appartamento è conforme al progetto presentato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 13_APE 368_2019_7562_signed - allegato 16_ricevuta protocollo APE_2019_368).

L'attestato, con il codice identificativo n. 072019368, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 201,65 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale dell'immobile può essere raggiunta la classe F con un EPgI,nren di 135,5 kWh/mq2 anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di 4 anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite, in data 28 novembre 2018, dall'Amministratore del Condominio di via di Prè 58-60, Gian Luigi Bertoni si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa € 900,00;
- le spese condominiali non pagate risultano di circa 8.000 euro, di cui gli ultimi due anni, che resteranno a carico dell'acquirente sono di 2.000 euro;
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- I millesimi dell'immobile generali sono di 34,60/1000, mentre quelli relativi ai beni comuni sono 46,46/1000.
- Si allega il regolamento del condominio di via di Prè 58-60 (allegato 09_regolamento di condominio).

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 di Prè 58, interno 4C, piano terzo

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova fa

parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 58 (cinquantotto) di via di Pré, contraddistinto con il numero interno 4C (quattro C) al terzo piano, è un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno (allegato 11_restituzione grafica rilievo e allegato 12_documentazione fotografica). Via di Pré, situata a ridosso dell'area portuale più antica, fa parte del centro storico di Genova caratterizzato dagli stretti vicoli ed edifici medioevali alti, addossati l'uno all'altro, che dagli anni novanta sono stati sottoposti ad interventi di riqualificazione. Questa porzione di centro storico è delimitata a monte da via Balbi con i suoi palazzi patrizi e a mare via Gramsci il tracciato della sopraelevata e il porto antico. All'altezza di piazza dello Statuto, occupata dal mercato rionale, si affaccia il muro di cinta dei giardini di Palazzo Reale, con ingresso in via Balbi dove è anche situata la storica sede dell'Università. Vari sono i servizi e le attività commerciali presenti lungo la via Gramsci; nella zona non c'è disponibilità di parcheggio libero, ma sono presenti varie aree di parcheggio a pagamento nella zona del porto antico. La stazione ferroviaria di Genova Principe è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Il quartiere è servito dalle stazioni della metropolitana di Principe e Darsena ed attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano con il ponente cittadino, con il centro della città e con le zone collinari. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest, a circa 5 km.; l'Aeroporto di Genova-Cristoforo Colombo è a distanza di 11 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 32.000,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, cioè pari a 32,00 metri quadrati (allegato 11_restituzione grafica rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni di tipo economico della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Centrale/PRE'-MADDALENA TS.B (Via DEL CAMPO-Via PRE'-Via GRAMSCI- PIAZZA DELLA NUNZIATA), con codice di zona B03, Microzona catastale n.47: Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 1.250 €/mq. ad un massimo di 1.800 €/mq. (allegato 15_valori OMI).

Considerando che a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto,

questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	Quotazioni al mq.	Quotazione media ponderata
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al 1° semestre 2018)	Zona Centrale/PRE'-MADDALENA TS.B (Via DEL CAMPO-Via PRE'-Via GRAMSCI-PIAZZA DELLA NUNZIATA), con codice di zona B03, Microzona catastale n.47 Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 1.250 €/mq. ad un massimo di 1.800 €/mq.	1.400 €/mq.
Borsino immobiliare.it (quotazioni dicembre 2018)	Zona Pré-Maddalena TS.B (Via del Campo-Via Pré-Via Gramsci- Piazza della Nunziata): - abitazioni di tipo economico: 2° fascia (minor pregio) 906 €/mq. - fascia media 1.118 €/mq. - 1° fascia (maggior pregio) 1.329 €/mq.	1.250 €/mq.
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni dicembre 2018)	Centro Storico 2.050 €/mq.	1.400 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.300 €.

Il valore ottenuto di 1.300 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 - 1,05	centrale, scarsa qualità urbana	0,95
parcheggio	0,95 - 1,05	problematico, disponibilità di parcheggi privati a pagamento	0,98
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 - 1,1	medioevale, recupero del 1996, buono stato di conservazione	1,05
Immobile stato di conservazione	0,95 - 1,05	scarso	0,95
luminosità	0,9 - 1,05	luminoso	1,05
esposizione e vista	0,9 - 1,05	a sud, vista panoramica sul porto antico	1,05
riscaldamento	1 - 1,05	Autonomo con stufa elettrica	1,00
prestazioni energetiche	0,95 - 1,05	G	0,95
piano	0,8 - 1,1	terzo - senza ascensore	0,90
stato locativo	0,8 - 1,05	Occupato dal proprietario	1,00
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,88

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,88.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni

moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.300 \text{ €/mq.} \times 0,88 = 1.144 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 32 mq., risulta essere:

$$1.144 \text{ €/mq.} \times 32 \text{ mq.} = 36.608 \text{ €}$$

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$33.280 \text{ €} \times 0,95 = 34.777,6 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 2.000 euro, che saranno a carico dell'acquirente

$$34.777,6 \text{ €} - 2.000 \text{ €} = 32.777,6 \text{ €}$$

che viene arrotondato a 32.000 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via di Prè 58, interno 4C, piano terzo	32,00 mq	1.144,00 €/mq	€ 32.000,00	100,00	€ 32.000,00
				Valore di stima:	€ 32.000,00

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.

Genova, li 09/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_perizia in versione privacy
- ✓ 02_visura storico catastale
- ✓ 03_planimetria catastale
- ✓ 04_ispezione ipotecaria
- ✓ 05_stato di famiglia proprietario
- ✓ 06_certificato di residenza e stato di famiglia coabitante
- ✓ 07_atto di provenienza
- ✓ 08_progetto fabbricato
- ✓ 09_regolamento condominiale
- ✓ 10_verbale sopralluogo
- ✓ 11_restituzione grafica rilievo con calcolo della consistenza
- ✓ 12_documentazione fotografica
- ✓ 13_Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ 14_ricevuta protocollo regionale APE
- ✓ 15_valoriOMI
- ✓ 16_attestazione adempimenti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via di Prè 58, interno 4C, piano terzo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 58 (cinquantotto) di via di Pré, contraddistinto con il numero interno 4C (quattro C) al terzo piano, è un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno (allegato 11_restituzione grafica rilievo e allegato 12_documentazione fotografica). Via di Pré, situata a ridosso dell'area portuale più antica, fa parte del centro storico di Genova caratterizzato dagli stretti vicoli ed edifici medioevali alti, addossati l'uno all'altro, che dagli anni novanta sono stati sottoposti ad interventi di riqualificazione. Questa porzione di centro storico è delimitata a monte da via Balbi con i suoi palazzi patrizi e a mare via Gramsci il tracciato della sopraelevata e il porto antico. All'altezza di piazza dello Statuto, occupata dal mercato rionale, si affaccia il muro di cinta dei giardini di Palazzo Reale, con ingresso in via Balbi dove è anche situata la storica sede dell'Università. Vari sono i servizi e le attività commerciali presenti lungo la via Gramsci. Nella zona non c'è disponibilità di parcheggio libero, ma sono presenti varie aree di parcheggio a pagamento nella zona del porto antico. La stazione ferroviaria di Genova Principe è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Il quartiere è servito dalle stazioni della metropolitana di Principe e Darsena ed attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano con il ponente cittadino, con il centro della città e con le zone collinari. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest, a circa 5 km. L'Aeroporto di Genova-Cristoforo Colombo è a distanza di 11 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-CS, ambito di conservazione del centro storico urbano, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via di Pré non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 32.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 504/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000.00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via di Prè 58, interno 4C, piano terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 196, Sub. 25, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	32,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione e manutenzione, per quanto è stato possibile verificare, essendo ingombro di vari materiali, valigie etc. Sono state rilevate nel soffitto nella porzione adiacente al bagno problematiche di infiltrazioni di umidità dall'immobile soprastante (allegato 12_documentazione fotografica).		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 58 (cinquantotto) di via di Pré, contraddistinto con il numero interno 4C (quattro C) al terzo piano, è un monolocale provvisto di angolo cottura ed un bagno (allegato 11_restituzione grafica rilievo e allegato 12_documentazione fotografica). Via di Pré, situata a ridosso dell'area portuale più antica, fa parte del centro storico di Genova caratterizzato dagli stretti vicoli ed edifici medioevali alti, addossati l'uno all'altro, che dagli anni novanta sono stati sottoposti ad interventi di riqualificazione. Questa porzione di centro storico è delimitata a monte da via Balbi con i suoi palazzi patrizi e a mare via Gramsci il tracciato della sopraelevata e il porto antico. All'altezza di piazza dello Statuto, occupata dal mercato rionale, si affaccia il muro di cinta dei giardini di Palazzo Reale, con ingresso in via Balbi dove è anche situata la storica sede dell'Università. Vari sono i servizi e le attività commerciali presenti lungo la via Gramsci. Nella zona non c'è disponibilità di parcheggio libero, ma sono presenti varie aree di parcheggio a pagamento nella zona del porto antico. La stazione ferroviaria di Genova Principe è raggiungibile in pochi minuti a piedi. Il quartiere è servito dalle stazioni della metropolitana di Principe e Darsena ed attraversato da varie linee di autobus urbani che collegano con il ponente cittadino, con il centro della città e con le zone collinari. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Ovest, a circa 5 km. L'Aeroporto di Genova-Cristoforo Colombo è a distanza di 11 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore ****Omissis**** e da ****Omissis****		