

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.E. 842/17

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

BANCA CARIGE s.p.a.

- Avvocato R. Cassinelli -

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Esecutati -

Giudice dell'Esecuzione: **dott. R. AMMENDOLIA**

RELAZIONE DI STIMA

degli immobili siti nel Comune di Genova,

- a) appartamento int. 13 posto al piano sesto del fabbricato civ. 4 di via Zaccaria, con annessa cantina;*
- b) appartamento int. 9 posto al piano quarto del fabbricato civ. 7 di vico S. Gerolamo (con ingresso secondario da Corso Firenze civ. 8 scala A), con annessa cantina;*
- c) appartamento int. 7 posto al piano terreno rispetto al portone (terzo fuori terra) del fabbricato civ. 45 di Via Giovanni XXIII (con ingresso secondario dal civ. 22 di Via P. Berghini).*



Il sottoscritto geom. Luigi Lanero è stato incaricato dall'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione, con decreto di fissazione di prima udienza del 4.1.2018 (nella quale è riportato il quesito di rito), di effettuare la stima degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'intestazione .

Lo scrivente prestava giuramento con dichiarazione in cancelleria il 9.1.2018 ed in seguito a detto adempimento poteva scaricare i documenti ipocatastali dal sito .

Dall'esame dei documenti scaricati, lo scrivente apprendeva che gli Esecutati avevano presentato un ricorso di opposizione agli atti esecutivi a firma dell'avv. Mauro Ferrando e pertanto, previa contatto telefonico, predisponendo una mail in data 23.1.2018 mandata al predetto Legale (e per conoscenza anche all'avv. Cassinelli) con la quale lo si prega di attivarsi presso i propri Clienti affinché gli consentissero l'accesso agli immobili .

Accedeva presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati per acquisire i documenti mancanti (planimetrie catastali) .

Accedeva al sito del Comune di Genova per effettuare le necessarie visure al fine di verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie presso l'archivio progetti e formulava istanza di accesso agli atti .

In relazione a quanto concordato con l'avv. Ferrando, lo scrivente effettuava i sopralluoghi alle seguenti date:

- in Via Zaccaria civ. 4 int. 13, il 23 marzo 2018 alle ore 15,
- in Via Giovanni XXIII civ. 43 int. 7, il 26 marzo 2018 alle ore 15,
- in Salita San Gerolamo civ. 7 int. 9, l'11 aprile 2018 alle ore 15 .

Con richieste in data 28.5.2018 lo scrivente chiedeva ai tre amministratori dei Condominii notizie in merito ad eventuali debiti e l'entità delle spese annuali; gli Amministratori rispondevano alle specifiche richieste di cui si dirà in ogni paragrafo .



Infine con l'ausilio di un proprio collaboratore presente al sopralluogo, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, è stato predisposto l'attestato di certificazione energetica del solo appartamento di Via Zaccaria civ. 4 .

Date le difficoltà di accesso e le problematiche nel reperire i documenti in quanto si tratta di tre unità ubicate in diversi punti della città, lo scrivente si è trovato nella necessità di richiedere due istanze di proroga .

I) VIA ZACCARIA CIV. 4 INT. 13

1.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova: appartamento int. 13 del fabbricato distinto con il civ. 4 di Via Zaccaria, quartiere di Pegli, posto al piano sesto rispetto al portone di ingresso, composto da:

ingresso, corridoio, soggiorno, cucina con dispensa, quattro camere, due bagni, ripostiglio e due balconi; fa parte della consistenza dell'immobile la cantina ubicata al piano primo sottostrada senza numero interno .

La consistenza dell'appartamento e della cantina annessa è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato I) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

1.1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento:	mq 186,00
- Balconi:	mq 20,00
- Cantina	mq 8,00

1.1.2 - Calcolo superficie virtuale

$\text{mq } (186,00 \times 1,00) + (20,00 \times 0,25) + (8,00 \times 0,30) = \text{mq } 193,40$



che si arrotonda a mq 193,00 .

1.1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a

proprietaria per $\frac{1}{2}$ e

proprietario per $\frac{1}{2}$, con i seguenti dati:

Sezione PEG - Foglio 44 - Mappale 246 - Sub. 16 - Via Zaccaria n. 4 int. 13

- Piano 7 - Categoria A/1 - Classe 3 - Vani 9,5 - R.C. € 2.747,55 .

1.1.4 - Confini

L'appartamento, con annessi balconi, così confina:

- a nord: con muri di perimetro su via Zaccaria;
- a est: con balcone annesso all'appartamento int. 14, con vano scala condominiale e con l'appartamento int. 14;
- a sud: con muri di perimetro su proprietà demaniale (canale di calma della fascia di rispetto);
- a ovest: con muro di perimetro sulla copertura del sottostante fabbricato civ. 6 di Via Zaccaria .

La cantina così confina:

- a nord: con corridoio condominiale;
- a est: con altra cantina senza numero;
- a sud: con muro di perimetro su proprietà demaniale;
- a ovest: con altra cantina senza numero .

1.2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nel quartiere di Pegli nel ponente genovese, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 2 , Comune autonomo fino



al 1926, quando insieme ad altri diciotto comuni fu inglobato nel comune di Genova, nella cui ripartizione amministrativa fu dapprima una delegazione e poi dal 1978 una circoscrizione . Nella ripartizione amministrativa in vigore dal 2005 fa parte del Municipio VII Ponente, assieme a Prà e Voltri,

L'ex circoscrizione di Pegli comprende le unità urbanistiche "Castelluccio", "Multedo" e "Pegli". Nonostante come tutto il ponente genovese sia stata interessata dallo sviluppo industriale del secondo dopoguerra, ha conservato in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite da nobili e ricchi borghesi ed oggi è il quartiere residenziale di maggior pregio nel ponente .

Il territorio comprende una fascia litoranea, estesa per oltre due chilometri tra la foce del rio Marotto (a levante) e quella del rio San Michele (a ponente), attraversata dalla via "Aurelia" sulla quale si affacciano le case dell'antico borgo



marinaro, che formano una palazzata non interrotta da costruzioni recenti, con antiche case di pescatori ed eleganti palazzi ottocenteschi, e una zona collinare alle spalle del borgo antico, dove sorgono gli insediamenti dell'espansione urbanistica residenziale del secondo dopoguerra.

Nel secondo dopoguerra il panorama costiero del quartiere è radicalmente mutato per la costruzione delle infrastrutture portuali, che hanno occupato il litorale a levante e ponente, preservando solo un tratto di spiaggia di circa 1,5 km antistante la zona centrale, tra la foce del Varenna ed il castello Vianson.

Caratteristiche zone limitrofe:

Il territorio di Pegli confina a est con Sestri Ponente, a nord con il comune di Ceranesi, a ovest con Prà e Voltri, a sud si affaccia sul mare con un tratto di spiaggia ed alcune infrastrutture del sistema portuale genovese (porto petroli a levante e parte del porto di Prà a ponente).

A ponente hanno inizio le strutture del VTE (Voltri Terminal Europa), il maggiore terminal container del porto di Genova, inaugurato nel luglio del 1992, che si



sviluppa principalmente nel vicino quartiere di Prà. La zona portuale compresa nell'area di Pegli, di fronte al Castelluccio, è dedicata alla nautica da diporto, con un approdo turistico da 530 posti. La diga foranea del porto ha incluso nel bacino portuale lo storico scoglio della Pria Pula.

Collegamenti pubblici:

Il quartiere è attraversato dalla via Aurelia, tuttora il principale collegamento urbano del ponente genovese, che in questo tratto assume varie denominazioni; da ponente a levante: via Miltedo di Pegli e via Ronchi, nella zona di Miltedo; superato il ponte sul Varenna diventa "Lungomare di Pegli" ed infine via Pegli fino al confine con l'area di Prà.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Pegli sulla A10, Genova-Ventimiglia.

Le stazione ferroviaria è quella di Genova-Pegli sulla tratta Genova-Ventimiglia.

1.3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dagli Esecutati.

1.4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



domanda giudiziale per accertamento di diritti reali trascritta a
Genova il 1.12.2009 reg. part. 2643 a favore di
contro Agenzia del
Demanio - Direzione Generale .

1.4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione
casa coniugale: nessuna

1.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

1.4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

1.4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della
procedura

1.4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, reg. part. 206 del
22.1.2013, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro

1.4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 14.11.2017, reg. part. 26155, di verbale di
pignoramento immobili, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro

1.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

1.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

1.5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio geom. Antonio GENTILE, rispondeva alla
specifica richiesta dello scrivente datata 28.5.2018, con mail in data 1.6.2018
(v. Allegato 3), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in
questione, a tutt'oggi, è così articolato:



- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.155,00;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 2.035,30;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 513,36 .

1.6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Agli esecutati (in comunione dei beni) l'intera proprietà dell'immobile è pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito notaio A. Morello di Genova del 6.10.1988 registrato a Genova il 25.10.1988 al N. 11320 ed ivi trascritto il 24.10.1988 reg. part. N. 30694 per acquisto fattone dalla signora

1.7) REGOLARITÀ EDILIZIA

1.7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

Il fabbricato è stato edificato nel 1925 .

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, è stata reperita la pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 48 L. 47/85 per opere interne eseguite entro il 17.3.1985 (v. Allegato 4) .

Nel corso del sopralluogo l'Esecutato forniva una copia (con regolari timbri di presentazione) di una pratica ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 (v. Allegato 5), presentata in data 5.11.1998, per la realizzazione delle opere interne che hanno portato all'attuale distribuzione interna; tale pratica non è però presente nell'Archivio informatico del Comune (pertanto non si è presentata la richiesta per la visura) .

Pertanto dal raffronto tra la planimetria di progetto (v. Allegato 5) e la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 1) non si sono riscontrate difformità .



Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934.

1.7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 3) e la planimetria catastale (v. Allegato 6) si sono riscontrate le seguenti difformità:

- demolizione e ricostruzione di parti di muratura interne per creazione di nuovo ambiente soggiorno.

Pertanto sarà necessario aggiornare la planimetria catastale.

1.7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna

7.3.2. di conformità catastale: circa € 500,00 per oneri professionista e € 50,00 per diritti di presentazione.

1.8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'arco costiero di conservazione "fronte mare di Pegli".

1.9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

1.10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica



qui unita quale Allegato 7 .

1.10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: piana in parte praticabile;

1.10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia - condizioni buone;
- facciate: in muratura; rivestimento con intonaco con fregi e modanature - condizioni ottime, lavori in corso di completamento;
- infissi esterni: finestre in alluminio e persiane in legno - condizioni mediocri;
- porta d'ingresso: portoncino in legno; condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno verniciate; condizioni mediocri;
- cucina: pavimenti in graniglia e parquet, rivestimenti in piastrelle di ceramica; presenza di arredi in muratura come il forno;
- bagno: pavimento in parquet, pareti in tinta parzialmente rivestite in piastrelline a mosaico di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca con idromassaggio - condizioni buone;
- bagno 2: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni mediocri;
- sala: presenza di arredi in muratura;



- pavimenti: in graniglia con riquadri, parquet e marmo nel soggiorno - condizioni discrete;
- pareti e soffitti: pareti in tinta e rivestite in carta da parati e soffitti in tinta - condizioni mediocri . Sono presenti infiltrazioni dalla copertura in una stanza .

1.10.3 - Impianti

- ascensore: presente
- gas: alimentazione a gas metano,
- elettrico: sottotraccia,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento autonomo, produzione acqua calda autonoma;
- condizionamento: assente .

L'immobile è in ottime condizioni per quanto riguarda le facciate (sono appena stati terminati i lavori di ristrutturazione della parte di fabbricato in cui è ubicato l'appartamento ed è in corso il completamento come visibile dalla documentazione fotografica) ed in discrete condizioni per quanto riguarda il vano scala che è di pregio seppur risalente all'epoca della costruzione .

Le finiture interne sono mediocri come anche gli impianti ad esclusione del bagno principale rifatto di recente .

Ottima la vista e la panoramicità sul mare in corrispondenza dell'ingresso del canale di calma della fascia di rispetto (zona ove si è svolta la recente regata delle Repubbliche Marinare) .

1.11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

1.11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico



comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

1.11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'*Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

1.11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la



stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - II° semestre)	€/mq 2.650,00	€/mq 3.900,00
- indagine di mercato	€/mq 1.950,00	€/mq 2.900,00
- osservatorio FIAIP	€/mq 2.800,00	€/mq 3.250,00

Tenuto conto dell'ottima posizione in cui è ubicato il fabbricato soprattutto per quanto riguarda la vista e la panoramicità, della vicinanza al centro della delegazione, del buono stato di conservazione delle facciate appena rifatte ed in corso di esecuzione nell'ala del fabbricato in cui non è ubicato l'appartamento, del mediocre stato di conservazione dell'appartamento e della mediocre possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.800,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

mq 193 x €/mq 1.800,00 = € 347.400,00 che si arrotondano ad **€ 347.000,00**

(trecentoquarantasettemila)

1.12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo



scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

1.13) CERTIFICATO ENERGETICO

Il collaboratore dello scrivente, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, ha predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 21970 del 11.6.2018 che viene unito alla presente quale Allegato 8 .

2) VICO S. GEROLAMO CIV. 7 INT. 9

2.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova: appartamento int. 9 del fabbricato distinto con il civ. 7 di Vico S. Gerolamo e con ingresso anche dal civ. 8 di Corso Firenze la cui scala è individuata con la lettera A (il caseggiato è distinto con i civici 7, 5 e 3 di Vico San Gerolamo con ingresso anche dal civ. 8 di Corso Firenze le cui scale sono individuate rispettivamente con le lettere A, B e C), posto al piano quarto rispetto all'ingresso da Vico S. Gerolamo, composto da:

ampio ingresso da cui si accede allo studio, al soggiorno ed al corridoio da cui si può accedere a due bagni (di cui uno dotato di antibagno con lavanderia), cucina con dispensa, tre camere, e quattro poggiali; fa parte della consistenza dell'immobile la cantina n. 9A ubicata al piano sotto strada sempre rispetto all'ingresso da Vico S. Gerolamo.

La consistenza dell'appartamento e della cantina è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 9) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

2.1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento:	mq 185,00
- Balconi:	mq 9,00



- Cantina mq 14,00

2.1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq $(185,00 \times 1,00) + (9,00 \times 0,25) + (14,00 \times 0,30) =$ mq 191,45 che si arrotondano a mq **191,00**.

2.1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a

con i seguenti dati:

Sezione GEC - Foglio 12 - Mappale 422 - Sub. 10 - Vico S. Gerolamo n. 7
int. 9 - Piano 4 - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 10 - R.C. € 1.575,19.

2.1.4 - Confini

L'appartamento, con annessi poggioli, così confina:

- a sud: con muri di perimetro su distacco verso Vico S. Gerolamo;
- a ovest: con muri di perimetro su distacco verso Salita Accinelli;
- a nord: con muri di perimetro su distacco verso fabbricato civici 4 e 6 di via Lorenzo Costa;
- a est: con muro di perimetro su cavedio, appartamento int. 8 e con vano scala condominiale ed ancora con appartamento int. 8.

La cantina così confina:

- a sud: con vano scala condominiale;
- a ovest: con cantina distinta con il N. 3B;
- a nord: con corridoio condominiale;
- a est: con altra cantina distinta con il N. 1B.

2.2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

l'edificio è ubicato nella parte alta del quartiere di Castelletto, quartiere residenziale situato sulle alture che



sovrastano il centro storico di Genova, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 10 .

L'ex circoscrizione "Castelletto" fa parte del Municipio I Centro Est e comprende le unità urbanistiche "Castelletto", "Manin" e "San Nicola" .

Il territorio dell'ex circoscrizione di Castelletto si estende nella zona collinare alle spalle del centro storico di Genova .

Il principale asse di attraversamento è rappresentato dai viali alberati della circonvallazione a monte, mentre le vie più importanti che consentono di raggiungere il quartiere dalle altre zone della città sono via Montaldo (da Marassi), Corso Montegrappa (da S. Fruttuoso), via Assarotti (da Piazza Corvetto, nel quartiere di Portoria), via Brignole-De Ferrari (da Piazza della Nunziata), Salita della Provvidenza e via Sant'Ugo (dalla zona della stazione Principe) .

Il quartiere è frequentato dai turisti per le viste panoramiche che offre della città, in particolare dal belvedere Luigi Montaldo e dall'altura del Righi, poco sotto al Forte Castellaccio, raggiungibile con la



funicolare .

Caratteristiche zone limitrofe:

Il territorio di Castelletto è compreso tra i quartieri Prè, Maddalena, Portoria e San Vincenzo a sud, Oregina a ovest e tre quartieri della Val Bisagno (San Fruttuoso, Marassi e Staglieno) a est.

Collegamenti pubblici:

Numerose strade urbane collegano Castelletto con gli altri quartieri del centro genovese e con la Val Bisagno. Questa moderna viabilità, sviluppatasi nella seconda metà dell'Ottocento con la progressiva urbanizzazione della zona, ha soprattutto una funzione di collegamento del quartiere con il centro cittadino ed i quartieri adiacenti. Il principale asse di attraversamento da levante a ponente è rappresentato dai viali alberati della "circonvallazione a monte", che attraversa tutto il quartiere

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, nel quartiere di Staglieno, oppure Genova-Ovest sull'Autostrada A7, Genova - Milano, entrambi a circa 6 km dal centro del quartiere.

Le stazione ferroviaria della rete nazionale



più vicina è quella di Genova piazza
Principe, a circa 1 km di distanza .

2.3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata sig.ra e dalla sua
famiglia .

2.4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
nessuna .

2.4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione
casa confugale: nessuna

2.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

2.4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

2.4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, reg. part. 206 del 22.
1.2013, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro .

2.4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 14.11.2017, reg. part. 26155, di verbale di
pignoramento immobili, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro

2.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

2.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna



2.5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio dott. Carlo IMPARATO, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 28.5.2018, con mail in data 6.6.2018 (v. Allegato 11), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.854,96;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 1.001,21;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 812,84

(conguaglio 2016/2017) oltre ad € 123,21 per i rilievi volumetrici .

2.6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

All'Esecutata il 50% del bene pervenne per atto di acquisto a rogito del Notaio Gianenrico Figari di Genova in data 22.1.2016 rep. 2411/1978 trascritto a Genova il 2.2.2016 reg. part. 2693 dal marito

L'Esecutata ed il marito, sig. _____ acquistarono l'immobile con atto a rogito Notaio Giorgio Figari in data 6.6.1997 rep. 57869/9732 registrato a Genova il 3.6.1997 al N. 5752 e trascritto il 9.6.1997 reg. part. 9841 dalle signore _____

2.7) REGOLARITÀ EDILIZIA**2.7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia**

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare l'edificio è stato costruito con la presentazione del progetto N. 10/24 .

Il marito dell'Esecutata forniva copia di una regolarizzazione di opere interne rubricata al N. 253/2016 ai sensi della L.R. n. 16/2008 il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 12 .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 9) e la



planimetria allegata alla predetta sanatoria (v. Allegato 12), per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934 .

2.7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 9) e la planimetria catastale (v. Allegato 13) non si sono riscontrate difformità .

2.7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

2.7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna,

2.7.3.2. di conformità catastale: nessuna .

2.8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) ,

2.9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .

2.10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 14 .



Si tratta anche in questo caso di una costruzione all'inizio del secolo con struttura mista e facciate ornate di decori e fregi .

2.10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: piana in parte praticabile;

2.10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia con decori come l'atrio - condizioni buone;
- facciate: in muratura; rivestimento con intonaco liscio e con fregi e modanature - condizioni mediocri;
- infissi esterni: serramenti in lega leggera con vetrocamera e persiane in alluminio - condizioni buone;
- porta d'ingresso: portoncino in legno dell'epoca; condizioni buone;
- infissi interni: porte in legno verniciate; condizioni buone;
- cucina: pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica;
- bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni buone;
- bagno 2: pavimenti piastrelle di ceramica, pareti in tinta parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone;
- pavimenti: pavimenti in graniglia con decori e parquet - condizioni buone;



- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni buone .

2.10.3 - Impianti

- ascensore: presente
- gas: alimentazione a gas metano,
- elettrico: sottotraccia di recente realizzazione con la ristrutturazione del 2005 circa,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento autonomo;
- condizionamento: assente .

L'immobile è in buone condizioni per le finiture interne essendo stato ristrutturato di recente; il vano scala è in buone condizioni mentre le facciate sono in condizioni mediocri con problemi (come visibile dalla documentazione fotografica) alle strutture del balconcini dotati di fregi e modanature .

2.11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

2.11.1 - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la



superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

2.11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

2.11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .



Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - II° semestre)	€/mq 1.900,00	€/mq 2.750,00
- indagine di mercato	€/mq 2.600,00	€/mq 3.800,00
- osservatorio FLAIP	€/mq 3.100,00	€/mq 3.600,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto al centro cittadino, dell'ottimo stato di conservazione dell'appartamento, del medioere stato di conservazione delle facciate (in particolare alle strutture dei balconcini) e della medioere possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 2.000,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero.

mq 191 x €/mq 2.000,00 = € 382.000,00 (trecentottantaduemila)

2.12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti.

2.13) CERTIFICATO ENERGETICO

Nel corso del sopralluogo il marito dell'Esecutata, sig. _____ forniva copia del certificato energetico predisposto per l'atto di vendita del 2016, attestato di certificazione energetica n. 60700 del 30.12.2015 che viene unito alla presente quale Allegato 15.

3) VIA BERGHINI CIV. 22 INT. 7

3.1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà del seguente immobile sito nel Comune di Genova: appartamento int. 7 del fabbricato distinto con il civ. 45 di Via Giovanni XXIII e con ingresso secondario dal civ. 22 di Via Berghini (il fabbricato è



distinto con i civici 43 e 45 di Via Giovanni XXIII e con ingresso secondario dai civici 24 e 22 di Via Berghini), posto al piano terreno rispetto all'ingresso da Giovanni XXIII (terzo rispetto a Via Berghini), composto da:

ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio e due balconi .

La consistenza dell'appartamento è visibile dalla planimetria dello stato attuale (v. Allegato 16) di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo .

3.1.1 - Dati tecnici

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare risulta così ripartita:

- Appartamento: mq 79,00
- Balconi: mq 8,00

3.1.2 - Calcolo superficie virtuale

$(mq\ 79,00 \times 1,00) + (mq\ 8,00 \times 0,25) = mq\ 81,00$

3.1.3 - Identificativi catastali

L'appartamento risulta attualmente censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Genova, intestato a

proprietaria di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni e

proprietario di $\frac{1}{2}$ in regime di

separazione dei beni, con i seguenti dati:

Sezione GED - Foglio 45 - Mappale 421 - Sub. 7 - Via Berghini n. 22 int. 7
(ora Via Giovanni XXIII civ. 45) - Piano 3 - Categoria A/3 - Classe 2 -
Vani 5 - R.C. € 606,84 .

3.1.4 - Confini

L'appartamento, con annessi balconi, così confina:

- a nord-ovest: con appartamento int. 8 e con vano scala condominiale;
- a nord-est: con vano ascensore e con appartamento int. 6;
- a sud-est: con muri di perimetro su vialetto di accesso dalla scalinata di



Via Berghini (distacco verso civ. 20 di via Berghini);
- a sud-ovest: con muri di perimetro su distacco verso fabbricato civ. 18A di
via Berghini .

3.2) DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:

L'edificio è ubicato nella parte alta del quartiere di S. Fruttuoso, che fa parte del Municipio III Bassa Valbisagno, insieme ai quartieri di Marassi e Quezzi, come visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 17 .

San Fruttuoso si compone di una parte collinare, comprendente anche il santuario della Madonna del Monte e il colle di Camaldoli e di una parte bassa, estesa nella piana sulla sponda sinistra del Bisagno .

A San Fruttuoso bassa si trovano le vie e le piazze principali che costituiscono il centro del moderno quartiere (Piazza Manzoni, Piazza Giusti, Piazza Martinez, Piazza Terralba, Corso Sardegna, Corso Galliera, Via Giacometti). Il quartiere si estende poi verso San Martino nella valletta del rio Noce, fino a Via Barrili e a metà di Via Donghi a sud San Fruttuoso è separato dai quartieri di Albaro e Foce dalla linea ferroviaria Genova-La Spezia,



appena fuori dalla stazione di Genova Brignole.

Il "polmone verde" del quartiere è costituito dal parco pubblico annesso alla storica Villa Imperiale e dal "Bosco dei Frati".

Caratteristiche zone limitrofe:

Il territorio di S. Fruttuoso è compreso tra i quartieri di Marassi a nord, San Martino a est e Foce e Albaro a sud.

Collegamenti pubblici:

Numerose strade urbane collegano il quartiere di San Fruttuoso con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna che collega Marassi e l'alta Val Bisagno con Brignole, corso Torino e il quartiere della Foce.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova - Livorno, che si trova nel quartiere di Staglieno, appena dopo il quartiere di Marassi, percorrendo corso Sardegna e corso De Stefanis .

La stazione ferroviaria è quella della limitrofa di Genova-Brignole.

3.3) STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente occupato dalla sig.na _____, con regolare contratto di locazione abitativa per studenti universitari, registrato a Genova



in data 26.11.2015 prot. n. 15683, con scadenza annuale il 31.8.2016 e rinnovo automatico al canone annuale di € 5.700,00, la cui copia viene unita alla presente quale Allegato 18 .

3.4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.4.1. - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 3.4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
nessuna .
- 3.4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 3.4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 3.4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno

3.4.2. - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.4.2.1. Iscrizioni

- iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, reg. part. 14301 del 17.11.2005, a favore di UNICREDIT BANCA s.p.a. contro
- iscrizione ipotecaria volontaria a garanzia di mutuo, reg. part. 206 del 22.1.2013, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro

3.4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione in data 14.11.2017, reg. part. 26155, di verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA CARIGE s.p.a. contro

3.4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna



3.4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

3.5) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'Amministratore del Condominio sig. Mauro MEZZADRI, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 28.5.2018, con mail in data 20 giugno 2018 (v. Allegato 19), da cui risulta che i dati e il debito generale per l'immobile in questione, a tutt'oggi, è così articolato:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.026,64;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € ---;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 106,03 .

3.6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Agli esecutati la piena proprietà dell'immobile oggetto di perizia è pervenuta per atto di compravendita rep. n. 34915/187 del 14.11.2005, trascritto a Genova il 17.11.2005 reg. part. 41029, a rogito notaio P. Mariotti di Genova, per acquisto fattone dalle signore

Alle signore la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per denuncia di successione n. 44 vol. 174 del 9.11.2004, trascritta a Genova il 26.5.2005 reg. part. 15274, dalla madre signora

L'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta a Genova il 17.11.2005 reg. part. 41028 .

3.7) REGOLARITÀ EDILIZIA

3.7.1. - Regolarità urbanistico-edilizia

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, è stato reperito il progetto di costruzione dell'edificio prot. n. 910 del 1956, approvato con Ordinanza del Sindaco n. 3201 del 27.12.1956 e successiva variante n. 1546 del 20.5.1959;



copia dei suddetti provvedimenti e dello stralcio dell'elaborato grafico approvato sono uniti alla presente quale Allegato 20 .

Successivamente non risultano presentate altre pratiche edilizie per l'appartamento in oggetto .

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 16) e la planimetria allegata al progetto di costruzione (v. Allegato 20), per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità .

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità n. 3337 del 2.10.1959 .

3.7.2. - Regolarità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 16) e la planimetria catastale (v. Allegato 21) non si sono riscontrate difformità .

3.7.3. - Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.7.3.1. di conformità urbanistico edilizia: nessuna

3.7.3.2. di conformità catastale: nessuna .

3.8) INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale) .

3.9) VINCOLI

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico .

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .



3.10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 22 .

3.10.1 - Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: cemento armato;
- solai: laterocemento;
- copertura: piana in parte praticabile;

3.10.2 - Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in marmo e alzate in ardesia, pavimenti in graniglia - condizioni discrete;
- facciate: in muratura a camera d'aria; rivestimento con intonaco liscio - condizioni discrete;
- infissi esterni: serramenti in legno e avvolgibili in legno - condizioni discrete;
- porta d'ingresso: portoncino in legno; condizioni discrete;
- infissi interni: porte in legno verniciate; condizioni mediocri;
- cucina: pavimento in graniglia a bosco, pareti in parte rivestite in piastrelle restante in tinta - condizioni discrete;
- bagno: pavimento in graniglia, pareti in tinta parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni discrete;
- pavimenti: in graniglia con riquadri - condizioni discrete;
- pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni mediocri .

3.10.3 - Impianti



- ascensore: presente
- gas: alimentazione a gas metano,
- elettrico: sottotraccia,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche, produzione acqua calda autonoma con scaldabagno a gas;
- condizionamento: assente .

L'immobile è in discrete condizioni sia per quanto riguarda le finiture interne sia per le parti condominiali .

3.11) VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

3.11.1. - Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento .

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Altro elemento da tener conto sono le eventuali difformità edilizie accertate .

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale cioè ottenuta ragguagliando con opportuno coefficiente la superficie degli accessori a quella dell'appartamento, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero .

In seguito, trattandosi di immobile occupato, lo scrivente procederà alla



determinazione del prezzo base d'asta .

3.11.2. - Fonti di informazione

- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;
- esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio F.I.A.I.P.*;
- acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

3.11.3. - Valutazione

Viste le caratteristiche del bene da stimare, la situazione attuale del mercato immobiliare e il segmento di mercato immobiliare di riferimento, la stima è stata effettuata applicando l'aspetto economico del valore di mercato, utilizzando la comparazione con beni di prezzo noto aventi caratteristiche simili, con valori desunti da banche dati e con valori medi noti ricavati da indagini di mercato .

Tenuto conto del fatto che negli ultimi anni il mercato immobiliare a Genova, ha subito una contrazione media intorno al 10 - 15% riferito ai prezzi medi della tipologia residenziale si fa rilevare che tale contrazione non è stata omogenea.

Infatti i segmenti di mercato meno elevati hanno avuto una diminuzione molto più alta rispetto agli altri, se calcolati in percentuale; nella zona i fabbricati residenziali hanno subito un'oscillazione negativa compresa tra il 20% e 25%



nell'ultimo semestre . Si osserva altresì che attualmente il mercato immobiliare è stagnante in tutta la città ed in particolare nella zona .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2017 - II° semestre)	€/mq 1.450,00	€/mq 2.100,00
- indagine di mercato	€/mq 1.200,00	€/mq 1.750,00
- osservatorio FLAIP	€/mq 2.200,00	€/mq 2.450,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato nel quartiere di San Fruttuoso, delle mediocri finiture sia dell'appartamento che delle parti condominiali e della mediocre possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 1.200,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

$$\text{mq } 81 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \text{€ } 97.200,00$$

3.11.4. - Determinazione del prezzo base d'incanto

Come riferito in precedenza l'unità immobiliare risulta occupata con contratto annuale per studenti come risulta dal contratto prodotto e qui unito quale Allegato 20 .

La vendita giudiziale riguarda pertanto l'appartamento locato e di conseguenza, dopo aver determinato il valore venale per immobile libero, calcolato con i criteri di cui al precedente punto, il valore verrà moltiplicato per un opportuno coefficiente riduttivo che tenga conto della scarsa appetibilità del bene per la situazione di occupazione .

In considerazione di quanto sopra esposto si avrà come prezzo base d'incanto:

$$\text{€ } 97.200,00 \times 0,90 = \text{€ } 87.480,00 \text{ che si arrotonda ad } \underline{\text{€ } 87.000,00}$$

(ottantasettemila)



3.12) DIVISIONE IN LOTTI

Stante le caratteristiche dell'appartamento oggetto di pignoramento, lo scrivente ritiene che lo stesso non sia divisibile in lotti .

3.13) CERTIFICATO ENERGETICO

Nel corso del sopralluogo il sig. Picentini forniva copia del certificato energetico predisposto per contratto di locazione , attestato di certificazione energetica n. 24413 del 28.6.2012 che viene unito alla presente quale Allegato 23 ,

Genova, 21 giugno 2018

-----000-----

ELENCO ALLEGATIVia Zaccaria civ. 4 int. 13

- ALL. 1 - Planimetria stato attuale appartamento Via Zaccaria;
- ALL. 2 - Corografia di Via Zaccaria;
- ALL. 3 - Lettera amministratore con dati immobile Via Zaccaria;
- ALL. 4 - Sanatoria opere interne (art. 48 L. 47/85) Via Zaccaria;
- ALL. 5 - Pratica opere interne (art. 26 L. 47/85) Via Zaccaria;
- ALL. 6 - Planimetria catastale appartamento Via Zaccaria;
- ALL. 7 - Documentazione fotografica Via Zaccaria;
- ALL. 8 - Certificato energetico Via Zaccaria;

Vico San Gerolamo civ. 7 int. 9

- ALL. 9 - Planimetria stato attuale appartamento Vico San Gerolamo;
- ALL. 10 - Corografia Vico San Gerolamo;



- ALL. 11 - Lettera amministratore con dati immobile Vico San Gerolamo;
- ALL. 12 - Regolarizzazione opere interne (art. 48 L. 47/85) Vico San Gerolamo;
- ALL. 13 - Planimetria catastale appartamento Vico San Gerolamo;
- ALL. 14 - Documentazione fotografica Vico San Gerolamo;
- ALL. 15 - Certificato energetico Vico San Gerolamo;
- Via Giovanni XXIII civ. 45 int. 7.
- ALL. 16 - Planimetria stato attuale appartamento Via Giovanni XXIII;
- ALL. 17 - Corografia Via Giovanni XXIII;
- ALL. 18 - Copia contratto di locazione Via Giovanni XXIII;
- ALL. 19 - Lettera amministratore con dati immobile Via Giovanni XXIII;
- ALL. 20 - Copia progetto originario di Via Giovanni XXIII;
- ALL. 21 - Planimetria catastale appartamento Via Giovanni XXIII;
- ALL. 22 - Documentazione fotografica Via Giovanni XXIII;
- ALL. 23 - Certificato energetico Via Giovanni XXIII .

