

MARIO SPEZZANO  
GEOMETRA

## TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

G.E. Dott.ssa Ada Lucca

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI Sez. 7<sup>^</sup> - R.E. 125/2018

### *CREDITORE PROCEDENTE*

ISP OBG SRL  
CF 05936010965

Avv. Federico Mallucci

### *DEBITORE ESECUTATO*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### *UBICAZIONE IMMOBILE*

VIA FINALE CIV. 15 INT. 6

16157 - GENOVA

### **RELAZIONE DI STIMA**



COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GENOVA N. 2502  
VIA TEODOSIA civ. 1 int. 4 - 16129 GENOVA Tel 010 311.000  
C.F. SPZMRA65M30D969H - P. IVA 02814380107  
spezzanomario@gmail.com - mario.spezzano@geopec.it



***CONCLUSIONI DEFINITIVE***

**DESCRIZIONE DEL BENE**

Appartamento in Genova-Prà, Via Finale civ. 15 int. 6, posto al secondo piano dell'edificio, composto da : ingressino cieco, locale wc, camera con esposizione sul distacco a nord, camera con esposizione a sud sulla via, soggiorno/tinelli con balcone ed esposizione a sud sulla via, locale cucinino collegato con locale soggiorno con esposizione sul distacco a sud, per superficie commerciale pari a mq 75 .

Pertinenza : proprieta' comune ed indivisibile tra i Condomini dei civici 9-11-13-15 di via Finale, i locali cisterna carburante e la centrale termica, nonche' i locali condominiali posti nei fondi del civ.9 di via Finale ed il magazzino posto nei fondi del civ.11 di via Finale .

**REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO**

Ai debitori l'immobile perveniva , a ciascuno per la quota di 1/2, tramite atto a Rogito Notaio Andrea PORCILE di Genova in data 18.07.2005 rep. [REDACTED]; Trascritto a Genova in data 26.07.2005 reg.part. [REDACTED] reg.gen. [REDACTED].

Al momento dell'acquisto del bene pignorato i debitori si dichiaravano celibe e nubile .

L'immobile viene in atto dichiarato edificato ante 1967 e si precisa che allo stesso non sono state apportate modifiche e/o variazioni per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi a sensi dei disposti Legge n.47 del 28.02.1985.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari con aggiornamento delle visure al 29.06.2018 si rileva la seguente storia ventennale :

- con atto a Rogito Notaio Andrea PORCILE di Genova in data 18.07.2005 rep. [REDACTED]; Trascritto a Genova in data 26.07.2005 reg.part. [REDACTED] reg.gen. [REDACTED] i signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] acquistano per *quota 1/2 ciascuno piena proprieta'* dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] l'immobile in oggetto, in atto descritto ed individuato ..."..." in GENOVA/PRA' via\_Finale civ.15 appartamento int.6 al p.2^ composto da ingresso, soggiorno con cucinino, due camere, poggiolo, a confini: muri perimetrali su distacco, vano scale, appartamento int.6 del civ.13, sotto appartamento int.4; sopra appartamento int.8. Immobile individuato e censito al Catasto Fabbricati di Genova Sez.Pra' foglio 8 mappale 591 sub.26 cat.A/3 vani 4."

L'immobile viene in atto dichiarato edificato ante 1967 e si precisa che allo stesso non sono state apportate modifiche e/o variazioni per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi a sensi dei disposti Legge n.47 del 28.02.1985.



Acquirente si impegna al rispetto del Regolamento di Condominio, del quale non vengono però indicati in atto né estremi depositati presso Associazione Proprietari Fabbricati della Provincia di Genova, né se lo stesso è stato trascritto presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare.

Viene in atto riportato a sensi del citato esistente Regolamento di Condominio "... sono proprietà comune ed indivisibile tra i Condomini dei civ.ci 9-11-13-15 di via Finale, i locali cisterna carburante e la centrale termica, nonché i locali condominiali posti nei fondi del civ.9 di via Finale ed il magazzino posto nei fondi del civ.11 di via Finale".

- al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto per Successione [REDACTED] nato a [REDACTED] in data 01.02.1908 deceduto in [REDACTED] in data 18.08.1996, apertasi per legge a favore dell'unico figlio [REDACTED] essendo a lui premorta [REDACTED]

Nella Denuncia di Successione presentata a Genova in data 15.02.1997 al n. [REDACTED] vol. [REDACTED] Trascritta a Genova in data 08.08.2005 al reg.part. [REDACTED] reg.gen. [REDACTED] l'immobile in oggetto viene individuato e descritto "... in Genova appartamento individuato al Catasto Fabbricati foglio 8 mappale 591 sub.26 cat.A/3".

Non si rileva trascritta nessuna Accettazione di Eredità in morte del signor [REDACTED]

- al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] quanto in oggetto era pervenuto per averlo acquistato dallo "I.A.C.P. Istituto per Le Case Popolari della Provincia di Genova", in forza di Scrittura Privata Notaio Beniamino GRIFFO di Genova in data 22.11.1982 rep. [REDACTED] registrata a Genova in data 13.12.1982 al n. [REDACTED] trascritta a Genova in data 17.12.1982 al reg.part. [REDACTED] reg.gen. [REDACTED] in forza della quale si procedeva ad Atto Definitivo di Vendita stipulato a favore del signor [REDACTED] che già conduceva in locazione l'immobile a seguito di Contratto d'Affitto contenente patto di futura vendita stipulato in data 14.12.1981, registrato a Genova in data 4.1.1982 al n. [REDACTED] e trascritto a Genova in data 5.1.1982 al reg.part. [REDACTED] reg.gen. [REDACTED] con lo stesso Istituto; pertanto lo I.A.C.P. vende a [REDACTED] nato a [REDACTED] per quota intera piena proprietà l'immobile in oggetto in atto descritto e catastalmente individuato "... in GENOVA/PRA' via Finale civ.15 appartamento int.6 al p.2^ di vani tre più accessori, a confini: muri perimetrali, vano scala, appartamento int.6 del civ.13. Immobile individuato e censito al Catasto Fabbricati di Genova partita 27161 foglio 8 mappale 591 sub.26 cat.A/3 vani 4".

In atto si dichiara che l'immobile in oggetto fa parte di fabbricato realizzato su area acquistata dallo I.A.C.P. con atto a rogito Notaio Giovanni PORCILE di Genova in data 24.09.1959.

In atto si dichiara essere in corso di predisposizione il Regolamento di Condominio, ove si farà constare che "... sono proprietà comune ed indivisibile tra i Condomini dei civ.ci 9-11-13-15 di



via Finale, i locali cisterna carburante e la centrale termica, nonché i locali condominiali posti nei fondi del civ.9 di via Finale ed il magazzino posto nei fondi del civ.11 di via Finale".

L'immobile viene dichiarato libero in atto con prezzo dichiarato già pagato di Lire [REDACTED]

Da quanto pubblicato presso i pubblici uffici immobiliari si rilevano gravare sull'immobile, nel ventennio esaminato, le seguenti formalità pregiudizievoli

- Gen. [REDACTED] Part. [REDACTED] del 26.07.2005

(Rogito Notaio Andrea PORCILE di Genova in data 18.07.2005 rep. [REDACTED])

**IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia mutuo di Euro [REDACTED] Rimborso Anni 30. Iscritta per Euro [REDACTED]

a favore SANPAOLO IMI S.p.A. sede Torino

a carico [REDACTED]

e [REDACTED]

Grava su quota proprietà 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione

- Gen. [REDACTED] Part. [REDACTED] del 06.08.2015

(Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova rep. [REDACTED] Notifica 19.06.2015)

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** per la complessiva somma di Euro [REDACTED] oltre successivi interessi e spese

a favore CONDOMINIO VIA FINALE CIV.CI. 9-11-13-15 (C.F.: 92013700106)

a carico [REDACTED]

e [REDACTED]

Grava su quota proprietà 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione

- Gen. [REDACTED] Part. [REDACTED] del 27.02.2018

(Atto Giudiziario - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Genova rep. [REDACTED] Notifica 15.02.2018)

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

per la complessiva somma di Euro [REDACTED] oltre successivi interessi e spese

a favore ISP OBG S.r.l. sede Milano (C.F.: 05936010965)

a carico [REDACTED]

e [REDACTED]

Grava su quota proprietà 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione

**STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Nel corso del sopralluogo avvenuto in data 21 giugno u.s., durante il quale si è avuto accesso a tutti i vani dell'appartamento, è stato verbalizzato che l'immobile risulta abitato dalla sig.ra [REDACTED] e dal figlio, i quali dichiarano che dell'altro esecutato non hanno notizie da anni.

Lo stato dell'immobile viene ritenuto LIBERO.



**VALORE DI MERCATO**

Valore di mercato stimato	€ 60.000,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene ed incentivo all'acquisto.	- € 6.000,00
Spese insolute alla data della presente perizia	- € 10.346,54
PREZZO A BASE D'ASTA	€ 43.653,46
<b><u>PREZZO A BASE D'ASTA</u></b> arrotondato	<b>€ 44.000,00</b>

(diconsi euro quarantaquattromila/oo)

**CRITICITA' RISCONTRATE**

L'appartamento, come si evince dalla allegata documentazione fotografica, necessita di un intervento manutentivo , è sito al secondo piano di un edificio privo di ascensore e della potenzialità di una futura installazione.

Finiture nel complesso di tipo popolare ; impossibile l'accosto al portone con un mezzo carrabile .



### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Appartamento in Genova-Prà, Via Finale civ. 15 int. 6, posto al secondo piano dell'edificio, composto da : ingresso cieco, locale wc, camera con esposizione sul distacco a nord, camera con esposizione a sud sulla via, soggiorno/tinelli con balcone ed esposizione a sud sulla via, locale cucinino collegato con locale soggiorno con esposizione sul distacco a sud, per superficie commerciale pari a mq 75 .

Pertinenza : proprietà comune ed indivisibile tra i Condomini dei civici 9-11-13-15 di via Finale, i locali cisterna carburante e la centrale termica, nonché i locali condominiali posti nei fondi del civ.9 di via Finale ed il magazzino posto nei fondi del civ.11 di via Finale .

L'edificio è raggiungibile solo in modo pedonale , mediante una scala di accesso che dalla via conduce al piazzale comune con gli altri civici costruiti contemporaneamente dall'Istituto Autonomo Case Popolari .

Il caseggiato realizzato con struttura in cemento armato è composto da n. 10 unità immobiliari dislocate sui quattro piani collegati tra loro esclusivamente da un vano scala centrale, visto che l'edificio è privo di ascensore . La copertura è piana e le finiture di tipo economico/popolare .

La zona periferica è servita da una linea di mezzi pubblici , priva di negozi di vicinato, è contornata da unità residenziali dal medesimo grado di finitura.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento e generazione di acqua calda autonomamente generati da una calderina a gas priva di qualsiasi certificazione .

Le condizioni manutentive dell'abitazione richiedono un intervento finalizzato al ripristino delle tinteggiature ed alla sostituzione dei serramenti. Gli impianti risultano privi di certificazione .

La pavimentazione interna è in graniglia , tutti i serramenti in metallo , e le finestre sono dotate di avvolgibili .

### **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

L'immobile , intestato alle parti eseguite, viene così censito : Sez Pra Fg 8 Map 527 sub 26 Z.C. 2 Cat. A/3 Cl. 3<sup>^</sup> Vani 4 Sup. Cat. 67 mq Rendita € 340,86

I dati riportati , rispetto a quelli indicati nell'atto di pignoramento, differiscono nel numero di mappale .

### **REGOLARITÀ CATASTALE - L. 52 / 1985 art. 29 comma 1bis**

Dal sopralluogo eseguito in data 21.06.2018, si è potuto verificare che la planimetria catastale depositata in data 27/02/1964 corrisponde allo stato dei luoghi .



### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito applicando la normativa UNI 10750, che somma la superficie dei vani principali a quella dei vani accessori diretti, misurate al lordo delle murature esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm , e fino alla mezzera delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune .

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una “Superficie Virtuale”, mediante l’ utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

Il risultato di detti conteggi è contenuto nella tabella che segue :

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie</i>		<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Virtuale</i>	
Abitazione	mq	73,53	100%	Mq	73,53
Balcone	mq	4,60	25%	Mq	1,15
			Totale	Mq	74,68

La superficie commerciale arrotondata, utilizzata per il procedimento di stima, è pari a mq 75.

### **CALCOLO SUPERFICIE UTILE**

La superficie calpestabile dell’immobile è pari a mq 59,00.

### **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell’art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonome ispezioni ipotecaria e catastale .

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- 1) Domande giudiziari: non sono emersi procedimenti giudiziari in itinere.
- 2) Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna
- 4) Altre limitazioni d'uso : nessuna
- 5) Difformità edilizie : no .
- 6) Difformità catastali : no .
- 7) L’ eseguita risulta avere un debito, riferito agli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione, per spese di amministrazione per complessivi € 10.346,54.
- 8) Spese medie amministrazione ordinaria annue: circa € 660,00.  
Non esistono delibere in merito ad esecuzione di opere di manutenzione straordinaria ;  
Non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute .
- 9) E’ stato dichiarato dall’amministratore del caseggiato che l’edificio non è in possesso del regolamento condominiale .



### REGOLARITA' EDILIZIA

Dal punto di vista urbanistico l'unità immobiliare è stata edificata in maniera conforme al Progetto n. 731/59 autorizzato con Provvedimento n. 2962 del 29/08/59 .

### DECRETO DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ

L'edificio è in possesso del Decreto di Abitabilità n. 2803 del 10/10/1962, rilasciato al richiedente I.A.C.P. del progetto 731/59.

### ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del D. Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i., ai fini della presente procedura si è provveduto a redigere l' Attestato di Prestazione Energetica, n° 28699 in data 30.07.2018, dal quale è emerso che l'unità ricade in Classe "G" .

### INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. vigente, adottato con Delibera della G. C. del 5/2/2015, il fabbricato ricade nella Tav. 25 nell' ambito di riqualificazione urbanistica residenziale AR-UR.

### VINCOLO A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Il fabbricato in oggetto non risulta assoggettato a nessun tipo di vincolo .

### DIVISIBILITA' DEL BENE

Stante le caratteristiche del bene in oggetto, lo scrivente ritiene l' immobile NON divisibile.

### VALUTAZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il più probabile "Valore di Mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Verrà pertanto calcolato il più probabile valore dell' immobile, applicando il valore unitario al metro quadrato forniti dai borsini immobiliari .

#### Valore Unitario Medio

➤ *Osservatorio Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio :*

Risultato interrogazione : Anno 2017 - Semestre 2 Comune: Genova **Fascia/zona:** Periferica  
**Codice di zona: D37** **Microzona catastale n.:** 8 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione : Residenziale Valore di vendita unitario a metroquadrato, con uno stato conservativo in condizioni Normale , espresso in una forbice compresa tra 1.100,00 €/mq e 1.500,00 €/mq , per un valore medio pari ad € 1.300,00/mq .

➤ *Borsino Immobiliare* Esprime per un'abitazione di tipo economico una quotazione del valore unitario suddivisa in tre fasce : €/mq 905,00 - €/mq 1.123,00 - €/mq 1.340,00

➤ *Fiaip Liguria*

Vengono riportati i valori di vendita secondo l'osservatorio immobiliare della Liguria

Prezzi 2016	Ristrut / Nuovo	In buono stato	Da ristrutturare
PRA-PALMARO	€/mq 1.700/1900	€/mq 1.500/1.700	€/mq 1.250/1.450





**Calcolo Valore di Mercato**

In funzione delle medie aritmetiche dei valori forniti , in funzione delle caratteristiche e del posizionamento dell'edificio, oltre che delle condizioni manutentive dello stesso, in funzione anche delle conoscenze dei valori di mercato, si assume un **valore unitario per metro quadrato** di superficie commerciale riferito ad un **immobile libero, pari ad €/mq#800,00#** .

**Valore complessivo di mercato dell'immobile**

Mq 75 x €/mq 800,00 = € #60.000,00# (diconsi euro sessantamila/00)

**PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore sopra calcolato corrisponde alla stima di un immobile alienabile nelle normali condizioni di compra-vendita , libero da persone e/o cose , regolare da un punto di vista edilizio. Nel caso specifico il prezzo a base d'asta viene calcolato detraendo al valore stimato gli importi delle voci sotto elencate :

Valore di mercato	€ 60.000,00
Riduzione percentuale pari al 10% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene ed incentivo all'acquisto.	- € 6.000,00
Spese insolute alla data della presente perizia	- € 10.346,54
<b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 43.653,46</b>
<b><u>PREZZO A BASE D'ASTA</u></b> arrotondato	<b>€ 44.000,00</b>

La presente relazione completa degli allegati sotto elencati, viene depositata in cancelleria in unico originale ed in via telematica come da disposizioni attuative .

In allegato :

1. Copia perizia in formato privacy ;
2. Planimetria catastale dell'impianto ;
3. Planimetria Stato Attuale ;
4. Visura catastale ;
5. Riprese fotografiche ;
6. Attestato Prestazione Energetica ;
7. Atto di provenienza .

Addì, 03 agosto 2018

L'ESPERTO DEL GIUDICE  
Geom. MARIO SPEZZANO

