

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 498/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 498/2018 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.000,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	19



## INCARICO

---

In data 01/02/2019, il sottoscritto Geom. Barbera Alberto, con studio in Via San Lorenzo 11/10 - 16123 - Genova (GE), email [studiobarbera@tiscali.it](mailto:studiobarbera@tiscali.it), PEC [alberto.barbera@geopec.it](mailto:alberto.barbera@geopec.it), Tel. 010 2471769, Fax 010 2471769, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°24'49.6"N 8°54'28.9"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di tipo popolare contraddistinto con il numero interno 11 del civico 5 di Via San Fermo a Genova, posto al terzo piano senza ascensore, della consistenza catastale di 5,5 vani, con annessa pertinente cantina al piano fondi dell'adiacente civico 7 della stessa Via San Fermo.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato e d'impianto autonomo di acqua calda sanitaria, in classe energetica G, si compone di: ingresso, tre vani utili, cucina e bagno per complessivi mq. 102,00 ca. lordi commerciali oltre all'annessa cantina di superficie pari a ca. 4,50 mq. lordi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'edificio di cui è parte l'alloggio in oggetto di esecuzione è situato in una zona semi-periferica, della città, caratterizzata da insediamenti abitativi prevalentemente di tipo popolare ed economico-popolare, ben servita da trasporti pubblici, scuole, uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con mediocre possibilità di parcheggio auto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3



## 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)

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio di stato civile del comune di Genova l'esecutata Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è risultata ai registri di stato civile libero.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con:

- a est in parte con l'appartamento interno 12 del civico 5 e in parte con il vano scala;
- a sud cavedio condominiale;
- a ovest distacco su giardino dell'interno 2 del civico 5;
- a nord con l'appartamento interno 10 del civico 5;
- sopra e sotto con altre unità immobiliari.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	80,50 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	3,10 m	Terzo
Cantina	3,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	2,70 m	Locale fondi
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,13 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,13 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione



ordinaria e, nello specifico, si fa riferimento alle unità immobiliari appartenenti al gruppo "R/1" (Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui).

#### Indicazione di carattere generale

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

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

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

- A) vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- B) spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- C) copertura a terrazzo non praticabile;
- D) superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- E) superfici o locali occupati dagli impianti tecnici;
- F) scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- G) aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- H) appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- I) stradine private di accesso all'edificio;
- L) locali tecnici o locali di deposito comuni;
- M) sala riunione condominiale;
- N) spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc);
- O) giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

#### Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

#### Misurazione

- A) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

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

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

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

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

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

**Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

**Balconi, terrazzi e similari**

va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

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

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1986 al 23/12/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 121, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Piano 3
Dal 23/12/1986 al 30/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 121, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Piano 3



Dal 30/06/1999 al 07/12/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 121, Sub. 25, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano 3
Dal 07/12/2000 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 121, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano 3
Dal 05/07/2004 al 06/03/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 16, Part. 121, Sub. 62, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5.5 Rendita € 468,68 Piano 3

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che in data 23/12/1986 al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con prot. n. 56152.1/1986, veniva presentata denuncia per diversa distribuzione degli spazi interni concernente i lavori effettuati nella cantina di proprietà.

Successivamente in data 07/12/2000 al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con prot. n. 184035, veniva presentata denuncia per Frazionamento e Fusione concernente dei lavori eseguiti nella cantina di proprietà.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	121	62	1	A4	4	5.5		468,68 €	3	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, il giorno 07/03/2019, l'immobile è risultato difforme dallo stato rappresentato e depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Genova.

Le suddette difformità si riferiscono alla demolizione delle pareti del ripostiglio con conseguente accorpamento al vano bagno e alla realizzazione, nella camera con affaccio sul cavedio, di un muretto di altezza pari a circa 1 mt.



Per la conformità oggettiva dell'immobile sotto l'aspetto catastale è opportuno presentare apposita denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici Provinciali - Territorio di Genova, con un costo indicativo di Euro 1.000,00 circa, comprensivo di attività tecnica, spese catastali, IVA e oneri di legge.

## PRECISAZIONI

---

All'articolo 2 del regolamento condominiale del caseggiato viene precisato che l'accesso ad alcune cantine di pertinenza del civico 7 (e specificatamente quelle contraddistinte con i numeri interni 5, 6, 7, 9, 11, 12) può effettuarsi esclusivamente attraverso il civico 5 e pertanto è stato stabilito che nessun onere inerente le spese sia ordinarie che straordinarie relative alla manutenzione e ricostruzione delle scale, dell'atrio del civico 5 dovrà gravare sui proprietari delle cantine sopra specificate, pur essendo gli stessi autorizzati a detenere le chiavi del detto civico numero 5.

## STATO CONSERVATIVO

---

Dal sopralluogo del 07/03/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri:

- pavimenti;
- pareti e soffitti;
- infissi;
- impianto elettrico;
- impianto idrico e servizi igienico sanitari;
- impianto di riscaldamento;

sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato mediocre (vedere allegato "D").

Si precisa che le finestre a servizio della cucina, del bagno e della camera adiacente al bagno presentano evidenti problematiche tali da non consentire una loro totale chiusura, inoltre lo scrivente ha riscontrato alcuni scrostamenti di intonaco individuati nel sotto-finestra della camera da letto (vedere allegato "D").

## PARTI COMUNI

---

Vengono riportate, così come indicato all'articolo 1 del regolamento di condominio del caseggiato, tutte le parti comuni ai condomini dello stesso:

- A) l'area in cui sorge il fabbricato entro il suo perimetro esterno;
- B) il complesso delle strutture portanti con i muri perimetrali che racchiudono l'edificio eccezione fatta per quanto ha riferimento ai solai situati tra le unità immobiliari l'una all'altra sovrastanti che sono di spettanza esclusiva di tali unità;
- C) il lastrico solare di copertura e la struttura di copertura dei due vani scala;





- D) l'impianto di fognatura per la parte orizzontale di comune utilizzazione, restando le altre parti in comune, ciascuna, solo tra i diversi gruppi di unità immobiliari a cui servono;
- E) la parte di strada e di piazzale antistante il caseggiato ad eccezione dei posti auto ivi presenti;
- F) i corridoi che adducono alle cantine
- G) l'impianto per l'acqua con inizio dal contatore sulla Via G. Barbareschi al ripartitore tra il civ. 5 ed il civ. 7;
- H) l'impianto centrale di riscaldamento ed il suo locale tecnico;
- I) il suo portone e la relativa scala con l'impianto d'illuminazione e di citofono e apri porta salvo le parti installate dalle singole unità immobiliari.

Sono inoltre parti comuni, anche se non specificatamente menzionate, quelle parti che per Legge, uso e destinazione sono comuni a tutte le unità immobiliari di un medesimo edificio e che non risultino, per diverso titolo essere di proprietà dei singoli condomini o terzi.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento in oggetto di esecuzione si trova in un mediocre stato di conservazione e manutenzione interna, come sotto specificato nei dettagli:

- a - pavimenti: piastrelle in ceramica bianca smaltata in tutta la casa;
- b - pareti: semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;  
le pareti del bagno e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica;
- c - soffitti: semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;
- d - serramenti: le finestre sono in legno con vetro singolo;  
porta d'ingresso non blindata;  
porte di accesso ai vani in legno tamburato;  
persiane in PVC;
- e - impianti:  
impianto elettrico sottotraccia;  
impianto di riscaldamento centralizzato;  
impianto citofonico;  
segnale TV;  
impianto telefonico;  
boiler per acqua calda sanitaria;

L'edificio di cui fa parte l'abitazione in oggetto di relazione è costituito da una struttura portante di tipo ordinario, con elementi in cemento armato e tamponamenti in laterizio con tetto piano non calpestabile.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>30/06/1999</b> al <b>05/07/2004</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di assegnazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rosa Voiello di Genova	30/06/1999	64165	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	23/07/1999		14569
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>05/07/2004</b> al <b>06/06/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Andrea Fusaro di Genova	05/07/2004	28495	14337
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	08/07/2004		20434
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene allegato alla presente relazione (allegato "E").



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/07/2004  
Reg. gen. 33404 - Reg. part. 7879  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Andrea Fusaro  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 28469
- **Ipoteca esattoriale** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Registri Immobiliari di Genova il 13/04/2017  
Reg. gen. 12037 - Reg. part. 2065  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.398,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.199,49

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/11/2017  
Reg. gen. 37250 - Reg. part. 26955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 27/07/2018  
Reg. gen. 26502 - Reg. part. 20014  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistico residenziale.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente come da visura svolta presso il Comune di Genova - Ufficio Condono Edilizio, per lo stesso è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 29432 datata 03/09/1999 (Vedere allegato "G") per le seguenti opere eseguite in difformità al progetto approvato:

- ampliamento volumetrico per la realizzazione di un nuovo vano in luogo del previsto cavedio;
- realizzazione di un locale deposito al piano seminterrato del Civ. 7 della stessa Via San Fermo, ottenuto dal cambio d'uso di locali abitativi.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## IMMOBILE NON REGOLARE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava difforme dall'ultimo stato autorizzato, di cui alla Concessione Edilizia n. 29432 datata 03/09/1999, essendo state eseguite senza titolo quanto segue:

- demolizione del ripostiglio all'interno del locale bagno con successiva chiusura della porta di accesso;
- realizzazione di un muretto di altezza pari a circa 1 metro nella camera da letto;
- frazionamento con attribuzione di cantina pertinenziale all'appartamento nel locale fondi del civico 7 della stessa Via San Fermo.

In considerazione delle precitate difformità per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio - urbanistico, è necessario presentare apposita Comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 22 c. 3 della L.R. 16/2008 eseguite dopo il 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005 con un costo di regolarizzazione di Euro 1.500,00 circa tra spese tecniche, sanzioni, costi comunali, IVA e oneri di legge.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 450,00

Le seguenti spese condominiali derivano da dichiarazione dell'Amministratore condominiale, la quale viene allegata alla presente relazione (allegato "F") comprensiva del regolamento condominiale e dei millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto di esecuzione.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3

Appartamento di tipo popolare contraddistinto con il numero interno 11 del civico 5 di Via San Fermo a Genova, posto al terzo piano senza ascensore, della consistenza catastale di 5,5 vani, con annessa pertinente cantina al piano fondi dell'adiacente civico 7 della stessa Via San Fermo. L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato e d'impianto autonomo di acqua calda sanitaria, in classe energetica G, si compone di: ingresso, tre vani utili, cucina e bagno per complessivi mq. 102,00 ca. lordi commerciali oltre all'annessa cantina di superficie pari a ca. 4,50 mq. lordi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 121, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 65.000,00

Scelta del metodo di stima

Per la valutazione del valore venale a base d'asta, lo scrivente stimatore ha ritenuto di dover far ricorso ad un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, costruito in modo da essere utilizzabile nella ricerca del più probabile valore di mercato di un bene anche qualora si disponga di un ridotto numero di immobili di confronto, ciascuno con un numero di caratteristiche quantitative e qualitative per le quali sia determinabile un prezzo marginale, e capace di rendere confrontabili con il bene in esame anche immobili non del tutto omogenei rispetto ad esso.

Il suddetto criterio di stima, che come detto si definisce sintetico comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

Si precisa che, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del medesimo bene, al metodo di stima predetto è stato affiancato uno studio, della stessa zona in esame, sulle vendite e sulle richieste economiche derivate dal Portale delle Vendite Pubbliche e dal sito Astegiudiziarie.it oltre che alla consultazione delle forbici di prezzi reperibili tramite l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) e, non ultimo, sulla personale conoscenza e ultra trentennale maturata esperienza dello scrivente stimatore.

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - primo semestre) – Codice di zona D23 - microzona catastale n. 39 – abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 700 e un massimo di € 1.150, con un valore medio pari a € 925,00

Determinazione del più probabile valore di mercato

Sulla base delle informazioni reperite, in virtù dello studio effettuato sull'immobile, dai prezzi di mercato individuati nella zona ove si erge l'edificio, sullo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, sulla natura della presente vendita e dalle direttive unite al mandato del G.E., lo scrivente stimatore, ha individuato il più probabile valore di mercato per metro quadrato da utilizzare per la stima, che riferisce essere pari a €/mq. 750,00.



## Valutazione dell'immobile

Il valore dell'immobile in condizioni normali e in accordo con la metodologia adottata risulta pari al prodotto matematico della superficie commerciale (mq.) per il valore unitario ordinario (€/mq.) individuato dal redigente stimatore, come segue:

- superficie commerciale: mq. 103,13 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 750,00

Stima: € 77.347,50.

Al suddetto valore, per la determinazione del valore a base d'asta del bene immobile pignorato, è necessario dedurre i costi di eventuali spese di amministrazione insolute e/o di regolarizzazione edilizia o catastale, individuati nella relazione e meglio elencati come segue:

### Eventuali detrazioni:

- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- Spese di regolarizzazione edilizia: € 1.500,00
- Spese di amministrazione insolute: € 5.500,00.

- Valore di stima dell'immobile: € 77.347,50  
- Detrazioni: € 8.000,00

Restano: € 69.347,50

- Deprezzamento per procedura

Alla suddetta stima, per assenza della garanzia vizi e evizione, viene applicato, così come richiesto dal G.E., un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

### Valutazione del prezzo a base d'asta

La valutazione del prezzo dell'immobile a base d'asta, tenuto conto del deprezzamento correlato alla presente procedura risulta pertanto pari a: € 65.880,12;

Arrotondabile a Euro 65.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3	103,13 mq	630,27 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

Valore di stima: € 65.000,00

**Valore finale di stima: € 65.000,00**

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 03/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Barbera Alberto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - A - Certificato Energetico (Aggiornamento al 17/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B - Catasto (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - Piantina redatta dallo studio (Aggiornamento al 01/05/2019)
- ✓ N° 1 Foto - D - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/05/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - E- Atto di Provenienza (Aggiornamento al 16/05/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - Dichiarazione amministratore (Aggiornamento al 23/05/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - G - Condo edilio





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3

Appartamento di tipo popolare contraddistinto con il numero interno 11 del civico 5 di Via San Fermo a Genova, posto al terzo piano senza ascensore, della consistenza catastale di 5,5 vani, con annessa pertinente cantina al piano fondi dell'adiacente civico 7 della stessa Via San Fermo. L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato e d'impianto autonomo di acqua calda sanitaria, in classe energetica G, si compone di: ingresso, tre vani utili, cucina e bagno per complessivi mq. 102,00 ca. lordi commerciali oltre all'annessa cantina di superficie pari a ca. 4,50 mq. lordi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 121, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistico residenziale. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione d'uso residenziale dell'immobile in oggetto di trattazione e pertanto la suddetta disciplina urbanistica non incide negativamente ai fini di stima del bene immobile in oggetto d'accertamento.

**Prezzo base d'asta: € 65.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 498/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via San Fermo , edificio 5, scala Unica, interno 11, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 121, Sub. 62, Zc. 1, Categoria A4	<b>Superficie</b>	103,13 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo del 07/03/2019 presso l'immobile in oggetto di esecuzione, si è potuto constatare e determinare lo stato conservativo dell'unità immobiliare sotto i seguenti elementi propri: -pavimenti; - pareti e soffitti; -infissi; -impianto elettrico; -impianto idrico e servizi igienico sanitari; -impianto di riscaldamento; sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato mediocre (vedere allegato "D"). Si precisa che le finestre a servizio della cucina, del bagno e della camera adiacente al bagno presentano evidenti problematiche tali da non consentire una loro totale chiusura, inoltre lo scrivente ha riscontrato alcuni scrostamenti di intonaco individuati nel sotto-finestra della camera da letto (vedere allegato "D").		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di tipo popolare contraddistinto con il numero interno 11 del civico 5 di Via San Fermo a Genova, posto al terzo piano senza ascensore, della consistenza catastale di 5,5 vani, con annessa pertinente cantina al piano fondi dell'adiacente civico 7 della stessa Via San Fermo. L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento centralizzato e d'impianto autonomo di acqua calda sanitaria, in classe energetica G, si compone di: ingresso, tre vani utili, cucina e bagno per complessivi mq. 102,00 ca. lordi commerciali oltre all'annessa cantina di superficie pari a ca. 4,50 mq. lordi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 08/07/2004  
Reg. gen. 33404 - Reg. part. 7879  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Notaio Andrea Fusaro  
Data: 05/07/2004  
N° repertorio: 28469
- **Ipoteca esattoriale** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Registri Immobiliari di Genova il 13/04/2017  
Reg. gen. 12037 - Reg. part. 2065  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.398,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 31.199,49

### *Trascrizioni*

- **verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 22/11/2017  
Reg. gen. 37250 - Reg. part. 26955  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 27/07/2018  
Reg. gen. 26502 - Reg. part. 20014  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

