

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 810/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni.....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
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 810/2018 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.500,00</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

In data 31/03/2019, 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 10/04/2019 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 Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4 (Coord. Geografiche: 44°30'20.0"N 8°54'30.2"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento di tipo popolare contraddistinto con l'interno numero 10 del civico 29 di Via Natale Gallino a Genova, posto al quarto e ultimo piano di un edificio condominiale plurifamiliare in linea sprovvisto di ascensore.

L'immobile è dotato di impianto di acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, in classe energetica G e composto da: ingresso con salotto comunicante con la cucina, due camere da letto, un piccolo bagno (dotato di soppalco) e dal quale si accede al balcone sul quale vi si trova un piccolo ripostiglio per complessivi mq. 77,30 ca. 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 periferica, della città, caratterizzata da insediamenti abitativi prevalentemente di tipo popolare, economico-popolare e da alcuni edifici rurali.

La zona è servita da trasporti pubblici, scuole, alcuni uffici, negozi e servizi a livello di quartiere, con buona possibilità di parcheggio auto.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio di stato civile del comune di Genova l'esecutato Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è risultato ai registri di stato civile libero.

## CONFINI

---

L'appartamento confina con:

- a est distacco su Torrente Riccò;
- a sud con altra unità immobiliare;
- a ovest distacco su Via Natale Gallino;
- a nord con l'appartamento interno 9 dello stesso civico (29);
- sopra con la copertura composta da un tetto a due falde;
- sotto con altra unità immobiliare.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	66,00 mq	77,00 mq	1,00	77,00 mq	2,85 m	quarto
Balcone	0,90 mq	1,00 mq	0,30	0,30 mq	0,00 m	quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,30 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 30/06/1987 al 09/05/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 224,28 Piano 4
Dal 09/05/2003 al 02/04/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 244,28 Piano 4
Dal 02/04/2007 al 21/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano 4
Dal 21/06/2007 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. PON, Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 74 mq Rendita € 340,86 Piano 4

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che in data 02/04/2007 al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con prot. n. GE0133520, veniva presentata denuncia per diversa distribuzione degli spazi interni.



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
PON	2	239	30	4	A4	4	5,5	74 mq	340,86 €	4		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, il giorno 06/05/2019, l'immobile è risultato difforme dallo stato rappresentato e depositato agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Genova.

Le suddette difformità si riferiscono ad un'errata collocazione del balcone con annesso ripostiglio che, diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, è annesso al bagno (vedere allegato "C" e allegato "D") e non alla cucina, peraltro priva di porta finestra.

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

Si precisa che con Decreto del Tribunale di Genova del 11/02/2016, cron. n. 992/2016 (allegato "G"), l'appartamento è stato assegnato alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

In base alle ricerche effettuate presso l'ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare non si rilevano formalità di trascrizione in ordine al suddetto decreto di assegnazione della casa familiare.

## STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo del 06/05/2019 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 autonomo attualmente non funzionante poiché privo di calderina;

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

## 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 smaltata in tutta la casa ad eccezione della cameretta con pavimento in parquet;
- b - pareti: semplicemente intonacati e tinteggiati con idropittura acrilica;  
le pareti del bagno sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica;
- c - soffitti: contro-soffittatura semplicemente tinteggiata con idropittura acrilica;
- d - serramenti: finestre in alluminio con vetro camera isolante;  
porta d'ingresso blindata;  
porte di accesso ai vani in legno e vetro;  
persiane in alluminio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile è abitato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù del decreto di assegnazione casa familiare emesso dal Tribunale di Genova in data 04/02/2016 (allegata "G") e verrà liberato, se necessario anche coattivamente, a cura del Custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>28/05/1976</b> al <b>09/05/2003</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Boggiano di Genova	28/05/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	08/06/1976	10289	7955
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>09/05/2003</b> al <b>21/06/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Piero Biglia di Genova	09/05/2003	18778	11527
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	22/05/2003	18056	11056
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/06/2007</b> al <b>05/11/2018</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Aurelio Morello di Genova	21/06/2007	124833	21854
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	05/07/2007	29384	15587
		<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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Genova aggiornate al 21/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione a garanzia  
Iscritto a Genova il 05/07/2007  
Reg. gen. 29385 - Reg. part. 8659  
Quota: 1/1  
Importo: € 237.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.000,00  
Rogante: Notaio Aurelio Morello di Genova  
Data: 21/06/2006  
N° repertorio: 124334  
N° raccolta: 21855

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 12/02/2019  
Reg. gen. 4314 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



Si precisa che con Decreto del Tribunale di Genova del 11/02/2016, cron. n. 992/2016 (allegato "G"), l'appartamento è stato assegnato alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; di tale disposizione giudiziaria non si sono rilevate formalità di trascrizione.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale di Genova, 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 il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-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

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio Abitabilità del Comune di Genova, non risulta rilasciato alcun Decreto di Abitabilità in quanto la costruzione del fabbricato è avvenuta in epoca anteriore all'entrata in vigore delle leggi urbanistiche e dei regolamenti edilizi.

Presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova non risultano depositate pratiche edilizie o titoli edilizi successivi all'entrata in vigore delle Leggi Urbanistiche.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## IMMOBILE NON REGOLARE

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile con la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate si ricava l'avvenuta esecuzione di opere edilizie interne (in base alla certificazione catastale presumibilmente risalenti all'anno 2007) eseguite senza titolo in quanto non esiste presso l'ufficio progetti del Comune di Genova alcun progetto presentato e/o approvato che ne attesti la conformità.

Per per regolarizzare l'immobile sotto l'aspetto edilizio - urbanistico è necessario provvedere alla presentazione di una CILA - Certificazione di Inizio Lavori Asseverata, per mantenimento opere già eseguite, con un costo indicativamente quantificabile in Euro 2.000,00 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: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.800,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.100,00

Le predette spese condominiali sono da ritenersi insolute e derivano da apposita 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.

La quota millesimale generale del bene è pari a 36,21/1000.



## 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 Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4  
Appartamento di tipo popolare contraddistinto con l'interno numero 10 del civico 29 di Via Natale Gallino a Genova, posto al quarto e ultimo piano di un edificio condominiale plurifamiliare in linea sprovvisto di ascensore. L'immobile è dotato di impianto di acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, in classe energetica G e composto da: ingresso con salotto comunicante con la cucina, due camere da letto, un piccolo bagno dotato di soppalco e dal quale si accede al balcone sul quale vi si trova un piccolo ripostiglio per complessivi mq. 77,30 ca. lordi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 49.500,00  
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 estimatore.

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) – Codice di zona D25 - microzona catastale n. 32 – abitazione di tipo economico – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 860 e un massimo di € 1.250, con un valore medio pari a € 1.055,00

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, sulle risultanze del portale Aste Giudiziarie nel quale vi si trovano più immobili pignorati in vendita derivanti dalle seguenti esecuzione immobiliare:

R.E.: 640/2017;

R.E.: 562/2018;



R.E.:420/2014;

e 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 inferiore al minimo valore unitario OMI 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. 77,30 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 750,00

Stima: € 57.975,00.

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: € 2.000,00
- Spese di amministrazione insolute: € 2.800,00
  
- Valore di stima dell'immobile: € 57.975,00
- Detrazioni: € 5.800,00
  
- Restano: € 52.175,00

#### 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

- Valore di stima dell'immobile: € 52.175,00
- Detrazione per assenza di garanzia:  
€ 52.175,00x 0,05 (pari a -5%)= € 2.608,75
  
- Restano: € 49.566,25
  
- Arrotondabile a € 49.500,00



<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4	77,30 mq	640,36 €/mq	€ 49.500,00	100,00%	€ 49.500,00
Valore di stima:					€ 49.500,00

Valore di stima: € 49.500,00

**Valore finale di stima: € 49.500,00**

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 13/06/2019

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - A - Certificato Energetico
- ✓ Visure e schede catastali - B - Catasto
- ✓ Altri allegati - C - Planimetria redatta dallo studio
- ✓ Foto - D - Documentazione fotografica
- ✓ Atto di provenienza - E
- ✓ Altri allegati - F - Dichiarazione amministratore
- ✓ Altri allegati - G - Atto di assegnazione e risultanza trascrizione





## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4  
Appartamento di tipo popolare contraddistinto con l'interno numero 10 del civico 29 di Via Natale Gallino a Genova, posto al quarto e ultimo piano di un edificio condominiale plurifamiliare in linea sprovvisto di ascensore. L'immobile è dotato di impianto di acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, in classe energetica G e composto da: ingresso con salotto comunicante con la cucina, due camere da letto, un piccolo bagno dotato di soppalco e dal quale si accede al balcone sul quale vi si trova un piccolo ripostiglio per complessivi mq. 77,30 ca. lordi  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4, 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 di Genova, 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 il bene pignorato, ricade in zona AR-UR, qualificata come ambito di riqualificazione urbanistica-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: € 49.500,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 810/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 29 int. 10 , edificio 29, scala U, interno 10, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 239, Sub. 30, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	77,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Dal sopralluogo del 06/05/2019 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 autonomo attualmente non funzionante poiché privo di calderina; sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo interno ed esterno all'abitazione è risultato buono (vedere allegato "D").		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento di tipo popolare contraddistinto con l'interno numero 10 del civico 29 di Via Natale Gallino a Genova, posto al quarto e ultimo piano di un edificio condominiale plurifamiliare in linea sprovvisto di ascensore. L'immobile è dotato di impianto di acqua calda sanitaria e impianto di riscaldamento autonomo non funzionante, in classe energetica G e composto da: ingresso con salotto comunicante con la cucina, due camere da letto, un piccolo bagno dotato di soppalco e dal quale si accede al balcone sul quale vi si trova un piccolo ripostiglio per complessivi mq. 77,30 ca. 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 concessione a garanzia  
Iscritto a Genova il 05/07/2007  
Reg. gen. 29385 - Reg. part. 8659  
Quota: 1/1  
Importo: € 237.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 158.000,00  
Rogante: Notaio Aurelio Morello di Genova  
Data: 21/06/2006  
N° repertorio: 124334  
N° raccolta: 21855

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 12/02/2019  
Reg. gen. 4314 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

