

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Giudice Dott.ssa Ada LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Canonici Cora, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2019 del R.G.E.

promossa da

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

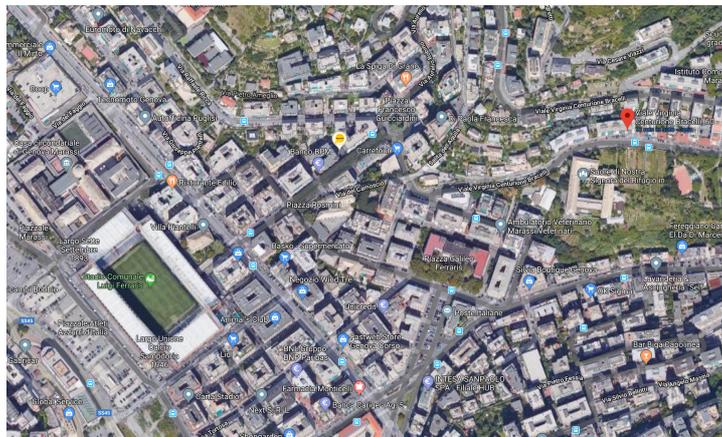
\*\*\*\*\**Omissis*\*\*\*\*\*

contro

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

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

## **RELAZIONE DI STIMA IN PRIVACY**



## INCARICO

---

All'udienza del 04/06/2019, il sottoscritto Arch. Canonici Cora, con studio in Via Ilva, 2/12 - 16128 - Genova (GE), email arch@coracanonici.it, PEC cora.canonici@pec.coracanonici.it, Tel. 346 2589040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2019 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) - viale Virginia Centurione Bracelli civico 60, interno 5, piano terra

**Si veda l'All. 1**, parte integrante del testo, con documentazione grafica, fotografica, indagine urbanistica, rilievo dell'immobile.

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è articolato su unico piano, con affacci a nord su Viale Bracelli e ad ovest (con un balcone), ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina, camera con balcone, disimpegno. La zona fa parte della vecchia circoscrizione di Marassi; Nuova Circoscrizione: Bassa VALBISAGNO.

Viale Bracelli è prevalentemente residenziale, ma l'immobile è posizionato nella parte bassa, e servizi e mezzi sono relativamente comodi, vista la vicinanza rispetto alla parte alta di Corso Sardegna e di via Fereggiano.

L'immobile è in ordine e l'edificio è in discrete condizioni di conservazione.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - viale Virginia Centurione Bracelli, civico 60, interno 5, piano terra.

## 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 1/2)

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

(Proprietà 1/2)

I suddetti esecutati sono coniugi, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Confini dell'appartamento

NORD: muri perimetrali su viale Centuriona Bracelli

SUD: vano scale e appartamento int. 4

EST: portone condominiale e vano scale

OVEST: muri perimetrali su area condominiale

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	73,00 mq	0,00	73,00 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In **All. 3** è posta la documentazione catastale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
URB	34	534	6	1	A3	3	4 vani	73 mq	568,1 €	T	

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile è ordinato, medio stato di conservazione.

### Caratteristiche costruttive prevalenti

L'immobile è articolato con un unico affaccio, a nord, ad esclusione del balcone della camera, che affaccia ad ovest.

L'altezza utile interna è di mt. 3,00.

Le strutture sono articolate con pilastri portanti in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento.

Solai in calcestruzzo.

Le pareti esterne dell'edificio sono tinteggiate; lungo viale Bracelli il piano terra è rivestito con elementi lapidei.

Le pavimentazioni interne sono varie: linoleum e graniglia per i locali soggiorno, camera e disimpegno; piastrelle per bagno e cucina.

I serramenti esterni sono in legno, tinto in colore bianco.

Le porte in legno tamburate.

L'impianto elettrico è sotto/traccia

L'impianto termo/idrico è centralizzato

### Stato di occupazione:

L'immobile è occupato dai coniugi esegutati, già generalizzati, che vi abitano con la propria famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Ai Debitori Esecutati, in regime di comunione dei beni, l'immobile è pervenuto per atto di vendita Notaio \*\*\*omissis\*\*\* in data 13/10/2006 Rep. 11198/8170 trascritto il 19/10/2006 ai nn. 50557/30157 dal Sig. \*\*\*omissis\*\*\* nato a \*\*\*omissis\*\*\*. Al suddetto, l'immobile era a sua volta pervenuto da verbale di vendita emesso dalla prefettura unificata di Genova il 14/01/1975 trascritto il 31/07/1975 ai nn. 10809/8180 dai Sigg. \*\*\*omissis\*\*\*

In **Al. 2** è posta una copia dell'Atto di Provenienza dell'immobile.

ISCRIZIONE: n. 50558/11843 del 19/10/2006 derivato da atto di mutuo fondiario Notaio \*\*\*omissis\*\*\* del 13/10/2006 rep. n. 11199/8171 a favore di \*\*\*omissis\*\*\*. Contro gli esecutori debitori - Debitore non datore di ipoteca: \*\*\*omissis\*\*\*. Mutuo di € 150.000,00, durata 30 anni, Ipoteca di € 300.000,00 gravante sull'immobile esegutato.

TRASCRIZIONE: N. 5535/4152 del 21/02/2019, nascente da pignoramento n. 12532/2018 dell'8/01/2019 - Ufficiali Giudiziari C/O Tribunale di Genova a favore di \*\*\*omissis\*\*\*, contro i coniugi esegutivi già formalizzati.

Il CTU allega un aggiornamento delle visure effettuate in Conservatoria, in data del 18/07/2019, dalle quali non risulta alcuna variazione a quanto sopra riportato . **Al. 5**

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI GENOVA, aggiornate al 18/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Genova il 19/10/2006  
Reg. gen. 50558 - Reg. part. 11843  
Importo: € 150.000,00  
A favore di Banco di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 21/02/2019  
Reg. gen. 5535 - Reg. part. 4152  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## 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. L'immobile risulta agibile.

Il progetto di costruzione dell'edificio è il N° 603 del 1960.

Il suddetto progetto era disponibile presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, ed il CTU ha richiesto copia conforme dello stesso.

La planimetria del piano terra, qui allegata insieme ad altri elaborati selezionati dal CTU, indica l'appartamento interno 5 (esecutato).

Si è riscontrata CORRISPONDENZA fra progetto e realizzato.

L'immobile ricade nella Zona di PUC Comunale in area AR-UR, Ambito di riqualificazione Urbanistica Residenziale.

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

- Il Certificato APE è stato redatto durante le operazioni peritali, dal Geom. \*\*\*omissis\*\*\*
- Lo stesso certificate, in ORIGINALE, è allegato alla Copia Cortesia; qui è in PDF - **All. 4**

Codice Identificativo del Certificato: 07201922026

Valido fino al 21/06/2029

CLASSE ENERGETICA: E

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## ***Spese condominiali***

- allo stato attuale i pagamenti richiesti al proprietario sono stati regolarmente eseguiti; resta da approvare e da regolare il rendiconto dell'esercizio ordinario 2018/2019 in corso di elaborazione;
- la spesa media annuale per l'amministrazione ordinaria può essere stimata in circa 1.150,00 € (Millecentocinquanta/00 euro);
- allo stato attuale non sono stati approvati lavori straordinari, ma sono stati eseguiti quest'anno interventi urgenti per eliminare il pericolo di caduta di intonaci e quindi è prevedibile che nel prossimo futuro debbano essere eseguiti interventi straordinari di riparazioni ai prospetti e sostituzione di pluviali.

---

## **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) - viale Virginia Centurione Bracelli 60/5, edificio 60, interno 5  
L'immobile è articolato su unico piano, con affacci sul Viale Bracelli, ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina, camera con balcone, disimpegno. La zona fa parte della vecchia circoscrizione di Marassi; Nuova Circoscrizione: Bassa VALBISAGNO. Viale Bracelli è prevalentemente residenziale, ma servizi e mezzi sono relativamente comodi, vista la vicinanza della parte alta di Corso Sardegna e via Fereggiano.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 534, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

- Valore di stima del bene: € 67.160,00**

Per la valutazione del bene si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in oggetto.

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

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituisce elemento basilare per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.
- 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, Comune di Genova;  
 esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.;  
 acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.
- Stima del valore a base d'asta**

La media dei valori OMI per la zona in oggetto, è riferita alla zona "Semicentrale Marassi C03" del Comune di Genova, a destinazione residenziale; per le abitazioni civili, di tipo economico, categoria raffrontabile agli immobili eseguiti, l'Omi pubblica, nel secondo semestre 2018: abitazioni di tipo economico, valore minimo € 910,00/mq - massimo 1.350,00/mq;  
 Valori FIAIP su viale Bracelli: da un minimo di € /mq 1.060,00 ad un massimo di € 1.230,00 per immobili da ristrutturare.

Le quotazioni in zona sono molto variabili: la densità edilizia, le condizioni e lo stato di manutenzione degli immobili molto differenziate fra loro. Ad oggi si trova la possibilità di acquisto nello stesso viale Bracelli, con cifre a mq. che vanno da € 820,00 ad € 1300,00 circa.

Il CTU, analizzato tutto quanto sopra esposto e descritto, in relazione alla distribuzione interna dell'appartamento, alle finiture ad oggi in essere, al tipo di affaccio sul contesto e alla sua accessibilità, al generale stato di manutenzione, raffrontati tutti gli elementi acquisiti rispetto ai valori OMI e agli immobili oggi sul mercato, stima una cifra di vendita a mq. pari ad € 920,00 (euronovecentoventi/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - viale Virginia Centurione Bracelli, edificio Civ. 60, interno 5	73,00 mq	920,00 €/mq	€ 67.160,00	67160,00%	€ 67.160,00
				Valore di stima:	€ 67.160,00

**Valore finale di stima: € 67.160,00 (eurosessantasettemilacentosessanta/00)**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. depositata 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 28/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Canonici Cora

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ All. 1 Scheda immobile con planimetria, foto, visura comunale, estratti urbanistici (Aggiornamento al 28/08/2019)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - copia Atto Compravendita Notaio (Aggiornamento al 28/08/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Planimetria e certificato storico catastale (Aggiornamento al 28/08/2019)
- ✓ N° 4 APE Certificato Prestazione Energetica
- ✓ N° 5 Aggiornamento Visure Conservatoria (al 18/07/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - viale Virginia Centurione Bracelli 60/5, edificio 60, interno 5  
L'immobile è articolato su unico piano, con affacci sul Viale Bracelli, ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina, camera con balcone, disimpegno. La zona fa parte della vecchia circoscrizione di Marassi; Nuova Circoscrizione: Bassa VALBISAGNO. Viale Bracelli è prevalentemente residenziale, ma servizi e mezzi sono relativamente comodi, vista la vicinanza alla parte alta di Corso Sardegna e di via Fereggiano.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 534, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
- **Prezzo base d'asta: € 67.160,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 32/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.160,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - viale Virginia Centurione Bracelli 60/5, edificio 60, interno 5		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 534, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è ordinato, con un medio stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è articolato su unico piano, con affacci sul Viale Bracelli, ed è composto da ingresso, soggiorno, bagno, cucina, camera con balcone, disimpegno. La zona fa parte della vecchia circoscrizione di Marassi; Nuova Circoscrizione: Bassa VALBISAGNO. Viale Bracelli è prevalentemente residenziale, ma servizi e mezzi sono relativamente comodi, vista la vicinanza della parte alta di Corso Sardegna e via Fereggiano.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai coniugi (esecutati)		