
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2017 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2017 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.394,79	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 26/09/2018, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2018 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) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: Lat:lat 44.45733- Long: 8.90604)

DESCRIZIONE

Appartamento sito in Genova, Salita Brasile 33B, posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 87,16 mq

Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis ****

L'appartamento è ubicato nel Municipio V Valpolcevera.

L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest.

Zona con prevalente destinazione residenza.

Presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di spazi comuni.

Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio.

Fermata autobus a circa 500m a piedi dall'edificio

Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

a nord: salita Brasile

a ovest: appartamento int. 4

a sud: appartamento int. 2 e vano scale

a est: distacco condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione-ingresso	10,40 mq	11,30 mq	1,00	11,30 mq	3,00 m	1
abitazione.cucina	12,40 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	3,00 m	1
abitazione-bagno	4,50 mq	5,70 mq	1,00	5,70 mq	3,00 m	1
abitazione camera	12,90 mq	15,55 mq	1,00	15,55 mq	3,00 m	1
abitazione-camera est	17,30 mq	21,75 mq	1,00	21,75 mq	3,00 m	1
Giardino	95,00 mq	102,00 mq	0,18	18,36 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1973 al 05/07/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bol, Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4
Dal 05/07/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bol, Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4
Dal 01/01/1992 al 04/03/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bol, Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4

		Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 382,18
Dal 04/03/2005 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bol, Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 381,12 Graffato 556
Dal 09/11/2015 al 05/01/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. bol, Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 73 Rendita € 382,18 Piano 1 Graffato 556

I titolari ctastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
bol	20	555	11	4	A3	3	4	73	382,18	1	556

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
20	534										

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, in quanto il muro divisorio tra l'ingresso e la camera prospiciente il giardino è stato parzialmente demolito sino alla quota di m. 1.05 da terra e rimossa la porta di accesso. Contro di esso è stata poi addossata una paretina in cartongesso che non arriva comunque sino a soffitto.

Le risultanze sono comunque presenti nel rilievo eseguito e allegato alla perizia.

Sarà quindi necessario presentare al catasto una variazione catastale dell'immobile per riportarne l'esatta rappresentazione grafica. Nel caso della pratica svolta da professionista, si può considerare una spesa di circa €150

PRECISAZIONI

I titolari risultano gli esecutati, come rilevato dall'Atto di compravendita reperito e allegato alla perizia.

Sono stati reperiti certificati di residenza e stati di famiglia che hanno fornito le seguenti risultanze:

**** Omissis **** proprietario per 1/2, che è stato residente nell'immobile in oggetto dal 28/05/2005, risulta emigrato nel Comune di Sant'Olcese dal 23/05/2014 ed ivi attualmente residente. Non risultava coniugato all'atto dell'acquisto dell'immobile.

**** Omissis ****, proprietaria per 1/2, che è stata residente dal 11/05/2005 nell'immobile in oggetto, risulta emigrato nel Comune di Sant'Olcese dal 14/10/2013 ed ivi attualmente residente. Si è sposata il 26/09/1998 nel Comune di Sant'Olcese in regime di separazione dei beni, come risulta da estratto di matrimonio.

Con atto del tribunale di Genova in data 07/10/2004 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi di cui all'atto di matrimonio citato.

Risultava separata all'atto dell'acquisto dell'immobile.

Al momento l'immobile risulta occupato dai Sigg.ri: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, in quanto affittuari

PATTI

L'immobile risulta attualmente occupato, come precedentemente descritto, dal Sig. **** Omissis ****, in ragione di regolare contratto di affitto registrato a Genova presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate il 30/03/2015, ed è attualmente vigente.

Il contratto di affitto viene allegato alla perizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi abitato da affittuari regolari.

Le condizioni dell'immobile sono discrete.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1964, con progetto n.448, come risulta da ispezione all'Ufficio tecnico del Comune di Genova.

La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box.

Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 1.

PARTI COMUNI

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Nord ed Est

Altezza interna utile 3 mt

Str. verticali: c.a.

Solai: c.a.

Copertura: tetto piano

Manto di copertura: impermeabilizzazione piana

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate con diversi colori, alcuni appariscenti. Presenza di una paretina in cartongesso al rustico nella camera esposta ad est. Condizioni mediocri

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno pavimentato e rivestito in piastrelle. Condizioni discrete.

Infissi esterni ed interni: Finestre in alluminio ad ante battenti, vetro singolo. Cassonetti non coibentati per tapparelle. Eventualmente da sostituire per isolamento termico. Tapparelle esterne in plastica.

Porta di ingresso non blindata. Porte interne in legno.

Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo. Pareti vano scala intonacate e tinteggiate al di sopra di una zoccolatura in marmo.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V

Impianto idrico: presente sottotraccia. Acqua condominiale

impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2014. Presenti termosifoni con termovalvole

Impianto televisivo e citofonico: presenti

Terreno esclusivo: Giardino di 102 mq lordi

Dotazioni condominiali: Ascensore; impianto di riscaldamento e acqua calda

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/03/2015
- Scadenza contratto: 28/01/2019
- Scadenza disdetta: 28/08/2018

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 450,00

Nel verbale di sopralluogo il Custode informa che i canoni di locazione dovranno essere versati a favore della procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1983 al 04/03/2005	**** Omissis ****	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/07/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare Genova	16/08/1985	20906	14763
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/03/2005 al 05/01/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Edmondo Ansaldo	04/03/2005	43168	16766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare di Genova	07/03/2005	10177	5878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Eredità devoluta per testamento olografo, pubblicato con verbale a rogito notaio Ottavio Ferrando in data 25 luglio 1984 registrato a Chiavari il 1 agosto 1984 n. 2649 e trascritto a Genova il 8 agosto 1984 Registro gen. 24529 reg. Particolare 19910.

L'atto di provenienza dell'immobile verrà inserito come allegato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 26/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 07/03/2005
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 2472
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Ansaldo Edmondo
Data: 04/03/2005
N° repertorio: 43169
N° raccolta: 16767

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/01/2017
Reg. gen. 2003 - Reg. part. 1433
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 29/08/2018
Reg. gen. 29802 - Reg. part. 22569
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Di seguito i dati emersi dalla consultazione Servizio di Pubblicità GENOVA Immobiliare di:

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 10655 del: 26/12/2018 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 4

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di:GENOVA(GE)

Catasto:F Sezione Urbana: BOL Foglio: 20 Particella: 555 Subalterno: 11

Restrizioni: Periodo dal 26/12/1995 al 26/12/2018

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:

Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Motivazione: esecuzione immobiliare

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data

1 TRASCRIZIONE del 07/03/2005 - Registro Particolare 5878 Registro Generale 10177

Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO Repertorio 43168/16766 del 04/03/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

2 ISCRIZIONE del 07/03/2005 - Registro Particolare 2472 Registro Generale 10178

Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO Repertorio 43169/16767 del 04/03/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

3 TRASCRIZIONE del 20/01/2017 - Registro Particolare 1433 Registro Generale 2003

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI GENOVA - UNEP Repertorio 12459 del

09/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4 TRASCRIZIONE del 29/08/2018 - Registro Particolare 22569 Registro Generale 29802

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI GENOVA-UNEP Repertorio 6286 del 26/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti

Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AR-UR

Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:

Data aggiornamento: 2016/02/04

Appr. zona: Operat. PUC del 03/12/2015

Numero tavola: 16

Comp. rn: TU

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex

lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia

SALITA BRASILE 33B

N. progetto 448 Anno 1964
N. Autoriz. Abitabilità 1012
Data Autoriz. Abitabilità 19/12/1966

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.672,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.032,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il Tribunale di Genova, con suo decreto n. 2920/15 del 17/07/2015, munito di formula esecutiva il 27/07/2015, notificato il 30/07/2015, registrato esatti €. 200,00, ha ingiunto a**** Omissis **** di pagare al ricorrente **** Omissis **** la somma di €. 5.335,29 oltre interessi e spese legali

A seguito di informazioni assunte in data 13/11/2018, presso l'Amministrazione del **** Omissis **** in Genova, **** Omissis **** con sede in Genova , sono stati trasmessi alla scrivente i seguenti documenti: -Consuntivo gestione 2016 - Consuntivo gestione 2017 e Preventivo gestione 2018 - Situazione debitoria eseguiti.

Dal che si è evinto che la situazione debitoria verso il condominio e tale data risulta essere di € 7.032 Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, come altrove già dettagliatamente esposto. (doppio criterio di stima con sistema comparativo e dei redditi)

Considerando inoltre le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1
Appartamento sito in Genova, Salita Brasile 33B , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 87,16 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** L'appartamento è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza. Presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata

autobus a circa 500m a piedi dall'edificio Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 556 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 534 Valore di stima del bene: € 75.341,98

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima: - Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.

-Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quelli in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a questi ultimi, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 87,16.

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile.

Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di € 840/mq ed un massimo di €1.250/mq Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 816/mq massimo €1.148/mq

-Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €840mq massimo €1.250/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Immobile in Salita Brasile mq 80 con prezzo di vendita di €929 €/mq

-Immobile in Salita Brasile mq 80 con prezzo di vendita di €937 €/mq

-Immobile in Salita Brasile mq 72 con prezzo di vendita di €1.180€/mq

-Immobile in Salita Brasile mq 95 con prezzo di vendita di €926€/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 890 /mq.

Ciò si è desunto da: - valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato, vedasi trend negativo seguente:

Nel mese di Dicembre 2018 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.705 per metro quadro, contro i € 1.788 registrati il mese di Dicembre 2017 (con una diminuzione del 4,65% in un anno).

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche -adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione e alcune opere di manutenzione da eseguire (necessità di ritinteggiare, eventuale sostituzione serramenti)

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere

pari a Euro 890/mq x 87,16 mq = Euro 77.572,40

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - R_n - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato V_m è dato dalla formula $V_m = R_n/r$.

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato e in base al contratto di affitto di riferimento in essere, da cui emerge che il valore di locazione, comprese le spese di amministrazione di competenza inquilino, è di circa 5,16€/mq x mese, che moltiplicati per 87,16 mq corrispondono a 450 €/mese. Il canone mensile di 450 €/mese è un reddito lordo e quindi il reddito lordo annuale è pari a: €450 x12 (mesi) =€5.400,00/anno Il Reddito netto annuo è dato dalla formula: R_l (reddito lordo) - S (spese a carico della proprietà).

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

-Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del 2% di incidenza

-Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso vi è l'ascensore; il riscaldamento e l'acqua fredda e calda condominiali, quindi si ritiene di indicare una percentuale del 20%

-Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del 3%

-Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico le caratteristiche dell'immobile di basso pregio, si ritiene di poter considerare questo valore pari a 0%

-Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo 2%

-Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del 16% In totale Quindi la percentuale delle Spese si attesta al 43,00%

Da qui si ricava il Reddito Netto annuo pari a €5.400,00 (1-43,00%) = €3.078,0

A questo punto va calcolato il Saggio di Capitalizzazione r , che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà. Si può stimare un Saggio medio del 4% nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di basso prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti +0,17%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale -0,05%

Qualificazione dell'ambiente esterno +0,00%

Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato +0,02%

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio + 0,03%

Caratteristiche di panoramicità + 0,0+0%

Caratteristiche di prospicienza e di luminosità - 0,05%

Quota rispetto al piano stradale +0,04%

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti +0,06

Grado di rifinitura interna ed esterna + 0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria + 0,00%

Età dell'edificio + 0,01%

Possibilità di dilazioni nei pagamenti / Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione -0,02 %

Totale correttivi +0,21 %

Ne discende che il tasso di Saggio di Capitalizzazione r, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al 4.21%. Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: $V_m = R_n/r$

Si ha $V_m = € 3.078,00/0,0421 = € 73.112$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € 73.112.

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha: $(€ 77.572,00 + € 73.112,00)/2 = € 75.342,00$ Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 75.342,00 arrotondati a Euro 75.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1	87,16 mq	86.441,00 €/mq	€ 75.341,98	100,00	€ 75.341,98
				Valore di stima:	€ 75.341,98

Valore di stima: € 75.341,98

Deprezzamento del 14,53 %

Valore finale di stima: € 64.394,79

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 3.767.

Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 71.574.

Da tale prezzo vanno inoltre detratte le spese debitorie nei confronti del condominio, pari ad € 7.032 e € 150 per la rettifica della planimetria catastale

Il tutto porta ad una riduzione complessiva del 14,53% Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 64.395

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare

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 07/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica immobile e ispezione catastale (Aggiornamento al 05/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 08/11/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 28/12/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - inquadramento (Aggiornamento al 04/01/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - estratto cartografico progetto edificio (Aggiornamento al 04/01/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ortofoto (Aggiornamento al 04/01/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE e ricevuta presentazione (Aggiornamento al 05/01/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - rendiconti amministrazione (Aggiornamento al 13/11/2018)
- ✓ N° 30 Foto - fotografie immobile (Aggiornamento al 09/11/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - contratto di affitto (Aggiornamento al 09/11/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1

Appartamento sito in Genova, Salita Brasile 33B , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 87,16 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** L'appartamento è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza. Presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 500m a piedi dall'edificio Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 556 al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 534

Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade negli ambiti Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: Data aggiornamento: 2016/02/04 Appr. zona: Operat. PUC del 03/12/2015 Numero tavola: 16 Comp. rn: TU L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Prezzo base d'asta: € 64.394,79

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.394,79

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Brasile 33B, edificio 33B, scala unica, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 555, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 556 Identificato al catasto Terreni - Fg. 20, Part. 534	Superficie	87,16 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi abitato da affittuari regolari. Le condizioni dell'immobile sono discrete. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1964, con progetto n.448, come risulta da ispezione all'Ufficio tecnico del Comune di Genova. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 1.		
Descrizione:	Appartamento sito in Genova, Salita Brasile 33B , posto al piano primo, distinto con l'interno 1, della consistenza di vani catastali 4, composto da ingresso, bagno, due camere, cucina. Avente superficie lorda di mq 69 e superficie commerciale di 87,16 mq Proprietà per 1/2 ciascuno di **** Omissis **** L'appartamento è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona con prevalente destinazione residenza. Presenza di elevata densità abitativa, con limitata disponibilità di spazi comuni. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio nei pressi dell'edificio. Fermata autobus a circa 500m a piedi dall'edificio Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 07/03/2005
Reg. gen. 10178 - Reg. part. 2472
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: Ansaldo Edmondo
Data: 04/03/2005
N° repertorio: 43169
N° raccolta: 16767

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/01/2017
Reg. gen. 2003 - Reg. part. 1433
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 29/08/2018
Reg. gen. 29802 - Reg. part. 22569
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura