
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olita Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2019 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
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2019 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 73.309,42	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

INCARICO

In data 29/04/2019, il sottoscritto Geom. Olita Andrea, con studio in Via Corsica 9/11 Sc. E - 16128 - Genova (GE), email a.olita@libero.it, PEC andrea.olita@geopec.it, Tel. 335 6933999, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/05/2019 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) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2 (Coord. Geografiche: N 44°25'28" - E 8°56'54")

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, in Lungobisagno Istria civ. 9, più precisamente appartamento distinto dal numero interno 13, posto al piano secondo, composto da: ingresso, tre camere, corridoio con soprastante soppalco, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone.

L'unità si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; la calderina è installata a parete nel locale cucina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2

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)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento, nel suo insieme, confina:

- a nord con muri divisorii con appartamento interno 12 e con il vano scala;
- ad est con muri divisorii con il vano scala e con appartamento interno 14;
- a sud con muri perimetrali con distacco verso il civico 8 di Lungobisagno Istria;
- ad ovest con muri perimetrali con Lungobisagno Istria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,50 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,10 m	2
Soppalco non praticabile	3,50 mq	3,50 mq	0,20	0,70 mq	0,70 m	2
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				96,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo della superficie del soppalco non praticabile, la superficie lorda è stata mantenuta uguale a quella netta perché la già in quella dell'abitazione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1939 al 29/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Piano 2

Dal 30/07/1991 al 29/07/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 30/07/1994 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 19/10/2007 al 22/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 98 mq Rendita € 503,55 Piano 2

Gli attuali titolari catastali, 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
GED	33	5	13	1	A4	5	5	98 mq	503,55 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità è stata oggetto di aggiornamento con variazione del 05/07/2007 per rettifica di errata rappresentazione grafica; confrontando la planimetria agli atti di detto aggiornamento con lo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni nella zona del bagno, con allargamento dello stesso per l'inserimento di una doccia in nicchia, e della limitrofa camera con realizzazione di un disimpegno e di un ripostiglio e conseguente riduzione della superficie della camera;
- non risulta rappresentato il soppalco nella zona del corridoio.

Ai fini dei costi per la predisposizione del necessario aggiornamento catastale, sono da tenere in considerazione diritti catastali pari ad Euro 50,00 , oltre oneri professionali pari ad Euro 400,00 .

PATTI

L'immobile è occupato dai debitori esecutati e dal proprio nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Trattasi di appartamento in condominio, dotato di ascensore che però non rientra tra le dotazioni annesse allo stesso e, pertanto, non è fruibile dagli attuali proprietari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili

Esposizione: Sud ed Ovest

Altezza interna utile: circa m 3,10 , nella zona del corridoio con soprastante soppalco circa m 2,30 . il soppalco circa m 0,70

Str. verticali: Muratura mista e pilastri in c.a. , per quanto visibile in discreto stato

Solai: in latero-cemento, per quanto visibile in discreto stato

Copertura: a falde in latero-cemento, non visibile

Manto di copertura: realizzato con resine applicate sul manto sottostante, quest'ultimo pertanto non visibile

Pareti esterne ed interne: Edificio con intonaco bugnato sul prospetto di accesso fino al piano 1° compreso, in intonaco con arenino e tinta ai piani superiori, con lesene agli angoli ed elementi architettonici decorativi in sommità alle finestre, in discreto stato di manutenzione e conservazione. I prospetti laterali sono in intonaco liscio e tinta. Internamente l'unità ha pareti e soffitti finiti a tinta, fatta eccezione per il bagno che ha rivestimento in piastrelle di ceramica fino a circa m 2,00.

Pavimentazione interna: La pavimentazione interna è in graniglia alla genovese, fatta eccezione per il bagno nel quale è presente la pavimentazione in ceramica.

Infissi esterni ed interni: I serramenti esterni dell'unità sono costituiti da finestre in alluminio anodizzato, alcune con vetro doppio, altre con vetro singolo, in bagno è presente un serramento in alluminio smaltato, con persiane in PVC,

Le porte interne sono in legno tamburato, così come il portoncino caposcala. Il portone di accesso è in alluminio e vetro.

Volte: I soffitti sono intonacati e finiti a tinta.

Scale: L'edificio è dotato di vano scala, con alzate e pedate in marmo, pavimenti dei pianerottoli in graniglia.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: L'impianto elettrico è sottotraccia sfilabile, quello di adduzione idrica è anch'esso non visibile, quello di riscaldamento con produzione di acs è autonomo, sottotraccia e dotato di termosifoni in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1991 al 29/07/1994	**** Omissis ****	Atto di acquisto autenticato nelle firme			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fabio Novara di Genova	30/07/1991	15248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Genova	23/08/1991		14159
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	08/08/1991	2198	
Dal 30/07/1994 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Denuncia di successione, previo testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/07/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII	24/09/1996	21125	1563
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	14/06/1995	88	520
Dal 19/10/2007 al 22/08/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Felis di Gebova	19/10/2007	125908	11703
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CCRRII Genova	24/10/2007	46027	25963

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 3	23/10/2007	7620	1T

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.

Alla data del 22/08/2019 non risultano atti successivi al pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura.

Agli atti risulta il solo atto di mutuo fondiario, pertanto l'atto di provenienza viene inserito come allagato alla presente Perizia Immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 22/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 24/10/2007
Reg. gen. 46028 - Reg. part. 12489
Importo: € 280.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/06/2012
Reg. gen. 17118 - Reg. part. 13510
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Nella sezione D della nota di trascrizione, ulteriori informazioni, si rileva che l'atto di precetto è per un importo di Euro 4.534,17 oltre spese occorrente ed interessi.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/03/2019
Reg. gen. 7908 - Reg. part. 5957

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella nota di trascrizione non sono indicati importi. Tuttavia dall'esame dell'Atto di pignoramento immobiliare risulta un importo complessivo di Euro 180.683,47 oltre interessi, spese di notifica e successive occorende.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 del 27/11/2015, entrato in vigore il 03/12/2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale
Da rilevare altresì che l'edificio rientra tra :

- Ambiti speciali: Categoria - Reti infrastrutturali, Codice - nodo infrastrutturale di progetto, Note Staglieno, Numero SP 15-
- Infrastrutture : Categoria - Infrastrutture, Tipo - Nodo infrastrutturale di progetto, Numero Settore - 15, Numero nodo - Staglieno.

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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è una ex casa IACP edificata in forza di progetto n° 25 del 1923.

Visionato il progetto presso l'Archivio storico del Comune di Genova, non è stato possibile identificare l'edificio in quanto facente parte di una lottizzazione ma non vi erano disponibili elementi per individuare con certezza il fabbricato, né stato possibile reperire il decreto di approvazione del progetto; pertanto, come stato assentito, è stata assunta la planimetria catastale d'impianto risalente al dicembre del 1939.

L'edificio risulta dotato di Decreto di Abitabilità in data 05.01.1926; tuttavia effettuato l'accesso presso la Segreteria Affari Generali del Comune di Genova, non è stato possibile reperire copia di detto decreto. Si precisa che l'obbligo della dotazione del decreto di abitabilità, su Genova, decorre dal 1934, data successiva alla costruzione dell'edificio cui fa parte l'unità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come detto, il confronto tra lo stato dei luoghi deve essere fatto con la planimetria catastale d'impianto risalente al dicembre del 1939.

Sono state riscontrate alcune differenze che consistono principalmente con la mancata rappresentazione del balcone, del soppalco nel corridoio e nella diversa distribuzione della zona bagno/camera; quest'ultima diversa distribuzione, ha permesso di realizzare una nicchia nel bagno, per inserire la doccia, ed un ripostiglio con disimpegno a discapito della camera adiacente.

Poiché sono stati realizzati interventi nel bagno, aumentandone la superficie, non è più rispettata la dimensione minima del serramento di tale locale; per ovviare a ciò, sarà necessario dotare il bagno di ventilazione meccanica in grado di assicurare il corretto ricambio d'aria orario, previo installazione di aspiratore con espulsione sul prospetto e conseguente modifica della porta del bagno con inserimento di una griglia di areazione.

Si segnala che l'altezza del corridoio sottostante il soppalco è di m 2,30. pertanto inferiore al minimo imposto dal regolamento pari a m 2,40.

La realizzazione del balcone è coeva all'epoca di costruzione dell'edificio e/o comunque eseguita in epoca antecedente al 1.9.1967; per sanare questa irregolarità, è necessario presentare una pratica ai sensi dell'art. 48 L.R. Liguria con il pagamento di una sanzione pari ad Euro 516,00, diritti di segreteria e bolli per un importo ad oggi stimabile pari a circa Euro 100,00, oltre oneri professionali pari ad Euro 800,00.

Le opere in diversa distribuzione interna, la realizzazione del soppalco, le opere necessarie per la regolarizzazione del bagno, sono sanabili con la presentazione di una SCIA per opere parzialmente eseguite ai sensi degli art. 22 c.1 ed art. 37 c.4 del Testo unico dell'edilizia n° 380/2001; sarà inoltre necessario predisporre una richiesta di deroga ASL3 Liguria per l'insufficiente altezza del corridoio e l'areazione del bagno.

Le opere sanate con la SCIA, prevedono una sanzione compresa tra un minimo di Euro 516,00 ed un massimo di Euro 5.164,00, importo determinato dall'Agenzia delle Entrate in funzione dell'aumento di valore che acquisisce l'immobile in forza delle opere realizzate, oltre a diritti di segreteria pari a circa Euro 200,00, oltre oneri professionali pari ad Euro 1.500,00.

Per la richiesta di deroga alla ASL3, sono da considerare diritti di presentazione e ritiro del provvedimento, pari a circa Euro 300,00, oltre oneri professionali pari ad Euro 800,00.

Le opere di regolarizzazione della ventilazione del bagno (installazione aspiratore con espulsione in prospetto, installazione griglia sul serramento, ed oneri connessi) sono quantificabili in circa Euro 800,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.648,10

Importo spese straordinarie già deliberate: € 108,00

Le spese straordinarie sopra indicate, sono relative alla sostituzione del portone di accesso.

Si precisa che nel corso dell'assemblea del 7 marzo 2019, il condominio ha deliberato:

- la sostituzione delle luci del vano scale con altre di tipo a led, senza però indicare un importo corrispondente;
- l'intervento di sistemazione del lucernaio in copertura e delle pareti del vano scale danneggiate dalle infiltrazioni, anche in questo caso senza indicare l'importo di spesa.

Si allega la documentazione ricevuta dall'Amministratore del condominio relativa alle spese di amministrazione, precisando che i debitori esecutati, con la proprietà dell'appartamento, non sono allacciati all'ascensore, e che, come comunicato dall'Amministratore, non è disponibile alcun regolamento condominiale.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2

Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, in Lungobisagno Istria civ. 9, più precisamente appartamento distinto dal numero interno 13, posto al piano secondo, composto da: ingresso, tre camere, corridoio con soprastante soppalco, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone. L'unità si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; la calderina è installata a parete nel locale cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 86.580,00

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, in Lungobisagno Istria, nel quartiere semicentrale di Staglieno; la zona di tipo residenziale ha una buona presenza di esercizi commerciali, istituti di credito, istituti scolastici di qualsiasi ordine.

La zona risulta discretamente servita da mezzi pubblici, a brevissima distanza dal casello autostradale di Genova Est, e relativamente vicina alla stazione ferroviaria di Genova Brignole. Inoltre l'unità è nelle immediate vicinanze del Cimitero Monumentale di Staglieno.

L'edificio fa parte di un insediamento realizzato dall'ex IACP, ed ha le caratteristiche architettoniche tipiche di tali strutture.

L'appartamento distinto dall'interno 13, posto al piano secondo, composto da ingresso, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, corridoio con soprastante soppalco e piccolo balcone, si trova, nel suo complesso, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria.

Lo scrivente ha effettuato una ricerca sul Portale Vendita Pubbliche, riscontrando la presenza di un immobile sito nelle immediate vicinanze dell'unità oggetto del presente pignoramento immobiliare (Procedura RE 628/2017), rilevando che lo stesso non parrebbe aggiudicato e, pertanto non è considerabile ai fini della presente stima.

Pertanto ha effettuato ricerche su banche dati immobiliari (OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare) e, sulla base delle operazioni estimative svolte, considerato la tipicità dell'unità, il mediocre stato di manutenzione e conservazione, che la stessa è posta al piano secondo e che non ha utilizzo dell'impianto di ascensore, considerato anche che i valori individuati considerano le unità in buono o normale stato di manutenzione e conservazione, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 900,00 .

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato desunti dalle banche dati citate, relativi alla località ed afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento.

La stima del valore complessivo terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di

finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e 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 lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore complessivo dell'immobile considerato libero.

Il valore di mercato verrà infine determinato detraendo dal valore complessivo calcolato gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e per le quote insolite di amministrazione, applicando inoltre un coefficiente riduttivo che tiene conto dello stato di occupazione, della mancata garanzia dai vizi, delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2	96,20 mq	900,00 €/mq	€ 86.580,00	100,00%	€ 86.580,00
				Valore di stima:	€ 86.580,00

Valore di stima: € 86.580,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, compresi oneri professionali	7506,00	€
Spese condominiali insolite, ordinarie e straordinarie	635,58	€
Opere da eseguire per regolarizzazione ventilazione bagno	800,00	€
Difficoltà per la vendita con asta giudiziaria e con conseguente pagamento a breve termine	5,00	%

Valore finale di stima: € 73.309,42

Vista la mancanza di immobili disponibili sul Portale Vendite Pubbliche, la stima è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo sulla base di valori acquisiti su banche dati note, quali OMI, FIAIP e Borsino immobiliare, tenendo in considerazione quanto esposto in relazione circa lo stato di manutenzione e conservazione, ubicazione e difficoltà di vendita con aste giudiziarie.

Circa i deprezzamenti, questi sono stati determinati sulla base degli effettivi costi da sopportare per la regolarizzazione edilizio-urbanistico e catastale individuati sulla base dei costi effettivi.

Circa la determinazione della sanzione per le opere interne e strutturali (soppalco), essendo questa non determinabile ma variabile tra un minimo ed un massimo e solo a presentazione avvenuta della sanatoria, l'Agenzia delle Entrate quantifica l'effettivo ammontare della sanzione, lo scrivente ha determinato il valore intermedio tra il minimo ed il massimo della sanzione.

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 29/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olita Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (Aggiornamento al 29/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/08/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale d'impianto (Aggiornamento al 23/12/1939)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale (Aggiornamento al 03/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Spese condominiali (Aggiornamento al 24/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 24/07/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/10/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI 2° Sem. 2018 (Aggiornamento al 23/08/2019)

- ✓ N° 1 Altri allegati - FIAIP 2018 (Aggiornamento al 23/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Borsino Immobiliare (Aggiornamento al 23/08/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2

Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, in Lungobisagno Istria civ. 9, più precisamente appartamento distinto dal numero interno 13, posto al piano secondo, composto da: ingresso, tre camere, corridoio con soprastante soppalco, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone. L'unità si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; la calderina è installata a parete nel locale cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del PUC - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 del 27/11/2015, entrato in vigore il 03/12/2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale Da rilevare altresì che l'edificio rientra tra : - Ambiti speciali: Categoria - Reti infrastrutturali, Codice - nodo infrastrutturale di progetto, Note Staglieno, Numero SP 15- - Infrastrutture : Categoria - Infrastrutture, Tipo - Nodo infrastrutturale di progetto, Numero Settore - 15, Numero nodo - Staglieno.

Prezzo base d'asta: € 73.309,42

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.309,42

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - LUNGOBISAGNO ISTRIA , edificio 9, interno 13, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 5, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	96,20 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Staglieno, in Lungobisagno Istria civ. 9, più precisamente appartamento distinto dal numero interno 13, posto al piano secondo, composto da: ingresso, tre camere, corridoio con soprastante soppalco, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone. L'unità si trova in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria; la calderina è installata a parete nel locale cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 14/06/2012

Reg. gen. 17118 - Reg. part. 13510

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella sezione D della nota di trascrizione, ulteriori informazioni, si rileva che l'atto di precetto è per un importo di Euro 4.534,17 oltre spese occorrente ed interessi.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 13/03/2019

Reg. gen. 7908 - Reg. part. 5957

Quota: 100%

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Nella nota di trascrizione non sono indicati importi. Tuttavia dall'esame dell'Atto di pignoramento immobiliare risulta un importo complessivo di Euro 180.683,47 oltre interessi, spese di notifica e successive occorrente.