
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Barbera Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 836/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5.....	4
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Stato conservativo.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15



Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	17
Lotto 1	17
Lotto 2	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 836/2018 del R.G.E.....	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 63.500,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5.....	27
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno.....	28



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, PEC 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 Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5 (Coord. Geografiche: 44°30'24.5"N 8°53'32.2"E)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno (Coord. Geografiche: 44°29'47.5"N 8°54'16.1"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOMORONE (GE) - VIA ANTONIO GAVINO CIV. 32 INT. 15 SCALA A, EDIFICIO 32, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 5

Appartamento sito nel Comune di Campomorone (Genova) in Via A. Gavino civico 32, interno 15, scala A, in classe energetica G.

L'appartamento è posto al quinto piano di un edificio condominiale plurifamiliare servito da ascensore, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, composto da: ingresso, cucina, tre camere da letto, un piccolo ripostiglio e un balcone per complessivi mq. 93,50 ca.

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 centrale di Campomorone.

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



BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PAOLO ANFOSSI CIV. 170 R, EDIFICIO 170R, PIANO TERRENO

Locale commerciale, in classe energetica G dalla pianta rettangolare, con unico ingresso su strada, dotato di forno a legna, canna fumaria e servizio igienico dalla superficie commerciale di mq ca. 84,00.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5

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)

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Genova gli esecutati Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano ai registri di stato civile libero.



CONFINI

L'appartamento confina con:

- a est distacco condominiale;
- a sud vano scala e appartamento int. 14 della scala A del civico 32;
- a ovest distacco condominiale;
- a nord distacco condominiale;
- sopra con altra unità immobiliare;
- sotto con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	78,50 mq	91,50 mq	1,00	91,50 mq	3,00 m	quinto
Balcone	6,50 mq	6,80 mq	0,30	2,04 mq	0,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				93,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 21/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 442, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 91,00 mq Piano 5
Dal 21/11/1991 al 03/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 923, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 91,00 mq Rendita € 795,34 Piano 5

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si precisa che i dati catastali sono da riferirsi al Catasto Fabbricati del Comune di Campomorone.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	923	19		A2	2	5,5	91,00 mq	795,34 €	5	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo svolto nell'immobile in oggetto di esecuzione il 06/05/2019 l'abitazione risulta essere in buono stato di conservazione general

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio pignorato fa parte di un edificio condominiale risalente agli anni '60 del secolo scorso con fondazioni e strutture di elevazione, verticale e orizzontale in cemento armato esternamente tamponato con muratura, a camera d'aria, e tetto a terrazzo piano.

Nel complesso il caseggiato versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione generale.

L'alloggio ha un'altezza interna di 3,00 metri, le murature sono intonacate e semplicemente tinteggiate; la pavimentazione dell'alloggio è prevalentemente in graniglia alla genovese ad esclusione dei locali cucina e bagno che sono piastrellati; le finestre sono in PVC con doppio vetro, così come le persiane e porte interne in legno.

L'abitazione è dotata d'impianto d'acqua calda sanitaria autonoma e riscaldamento centralizzato condominiale, rete idrica, elettrica, fognatura, allaccio telefonico, impianto citofonico e di distribuzione segnale T.V.

Lo stato conservativo dell'immobile al momento del sopralluogo è risultato buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

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



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/01/2002
- Scadenza contratto: 01/01/2015

Canoni di locazione

Canone mensile: € 160,00

Si allega contratto di locazione con relativa interrogazione delle scadenze correlate e degli estremi dei versamenti di proroga (allegato G-1).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/1991 al 26/11/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ansaldo Edmondo di Genova	21/11/1991	6948	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Genova	10/12/1991	29768	20726
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Genova il 16/08/2013
Reg. gen. 13977 - Reg. part. 2808
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Massimo di Paolo di Genova
Data: 24/07/2013
N° repertorio: 72728
N° raccolta: 31315

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/01/2019
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 1302
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista per la zona vigente al piano.

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 500,00

Le seguenti spese condominiali derivano da dichiarazione dell'Amministratore condominiale, la quale viene allegata alla presente relazione (allegato "F-1") comprensiva del regolamento condominiale e dei millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto di esecuzione.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno

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)

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio di stato civile del Comune di Genova gli esecutati Signori **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano ai registri di stato civile libero.

CONFINI

Il locale confina con:

- a est Via Anfossi;
- a sud vano scala e altra unità immobiliare;
- a ovest distacco condominiale;
- a nord distacco condominiale;
- sopra con altra unità immobiliare;
- sotto con altra unità immobiliare.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	64,00 mq	84,00 mq	1,00	84,00 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				84,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/04/1990 al 02/07/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 4, Part. 193, Sub. 55, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 51 Piano T
Dal 02/07/1990 al 10/05/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PON, Fg. 4, Part. 193, Sub. 55, Zc. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 51 Superficie catastale 80,00 mq Rendita € 942,25 Piano T

i 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
PON	4	193	55	4	C1	6	51	80,00 mq	942,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Sussistono difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultima planimetria catastale agli atti del catasto fabbricati, consistenti in una diversa suddivisione dei servizi igienici, dell'annesso spazio di servizio e la chiusura interna della porta di collegamento al vano scala condominiale.

Per la conformità oggettiva dell'immobile sotto l'aspetto catastale è opportuno presentare apposita denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate, con un costo indicativo di Euro 1.000,00 circa, comprensivo di attività tecnica, spese catastali, IVA e oneri di legge.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo del 06/05/2019 il locale è risultato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale in oggetto di esecuzione si trova in un discreto stato di conservazione e manutenzione interna, come sotto specificato nei dettagli:

- a - pavimenti: piastrelle in gress e/o similare;
- b - pareti: nella parte inferiore rivestite con piastrelle e nella parte superiore intonacate e tinteggiate con idropittura acrilica;
- c - soffitti: contro-soffittatura semplicemente tinteggiata con idropittura acrilica;
- d - serramenti: finestre in alluminio con vetro camera isolante;
 - saracinesca in metallo tinteggiato;
 - porte di accesso in alluminio e vetro;
 - persiane in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1990 al 15/02/2019	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ansaldo Edmondo di Genova	02/07/1990	5333	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Genova	20/07/1990	18244	11723



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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Genova il 16/08/2013
Reg. gen. 13977 - Reg. part. 2808
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Massimo di Paolo di Genova
Data: 24/07/2013
N° repertorio: 72728
N° raccolta: 31315

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/01/2019
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 1302
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AC-US, qualificata come ambito di conservazione dell'impianto urbano storico.

Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione ed'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.

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 interne risalenti al 1989 e di frazionamento eseguite nel 1990, 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: € 600,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 900,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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-2") comprensiva del regolamento condominiale e dei millesimi di proprietà dell'appartamento in oggetto di esecuzione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5
Appartamento sito nel Comune di Campomorone (Genova) in Via A. Gavino civico 32, interno 15, scala A, in classe energetica G. L'appartamento è posto al quinto piano di un edificio condominiale plurifamiliare servito da ascensore, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, composto da: ingresso, cucina, tre camere da letto, un piccolo ripostiglio e un balcone per complessivi mq. 93,50 ca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 923, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 63.500,00
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 sinteticamente comparativa, si basa sul parametro della "superficie commerciale" e sul valore a metro quadrato di beni simili e limitrofi a quello in oggetto di stima, dei quali siano noti i valori di recente compravendita.

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

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) - Codice di zona B1 - microzona catastale n. 1 - abitazione di tipo civile - stato conservativo normale - valore unitario compreso tra un minimo di € 1.000 e un massimo di € 1.400, con un valore medio pari a € 1.200,00

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, 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. 800,00.



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. 93,54 lordi commerciali
- valore unitario ordinario: €/mq. 800,00

Stima: € 74.832,00.

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: nessuna
- Spese di regolarizzazione edilizia: nessuna
- Spese di amministrazione insolute: € 500,00

- Valore di stima dell'immobile: € 74.832,00
- Detrazioni: € 500,00

Restano: € 74.332,00

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.

Deprezzamento per stato di occupazione

Tenuto conto che l'abitazione è occupata da inquilino con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2002, registrato il 29/01/2002, prorogato secondo legge fino al 29/01/2013 e successivamente di fatto prolungato poiché non disdettato dalle parti.

Considerato che i precedenti rinnovi avevano scadenza biennale, che in base all'ultima scadenza del 29/01/2013, l'ultimo tacito rinnovo biennale si è compiuto a far data dal 30/01/2019 e che pertanto lo stato d'occupazione va a scadenza tra due anni, che per ogni anno di locazione all'immobile può essere attribuito una percentuale di deprezzamento del 5%, la riduzione per stato di locazione da attribuire nel caso di specie è pari al 10%.

Tenuto conto delle suddette detrazioni per deprezzamento commerciale, si ottiene il seguente:

Valutazione del prezzo a base d'asta

- Valore di stima dell'immobile: € 74.332,00
- Detrazione per assenza di garanzia:
€ 74.332,00 x 0,05 (pari a -5%)= € 3.716,60
Restano: € 70.615,40



- Detrazione per stato di occupazione:
€ 70.615,40 x 0,90 (pari a -10%)= € 63.553,86

Arrotondabile a € 63.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5	93,54 mq	678,85 €/mq	€ 63.500,00	100,00%	€ 63.500,00
Valore di stima:					€ 63.500,00

Valore di stima: € 63.500,00

Valore finale di stima: € 63.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno
Locale commerciale, in classe energetica G dalla pianta rettangolare, con unico ingresso su strada, dotato di forno a legna, canna fumaria e servizio igienico dalla superficie commerciale di mq ca. 84,00.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 193, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.000,00
Scelta del metodo di stima

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

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

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

Risultanze O.M.I.

O.M.I. (anno 2018 - secondo semestre) – Codice di zona D25 - microzona catastale n. 32 – negozi – stato conservativo normale – valore unitario compreso tra un minimo di € 820 e un massimo di € 1.600, con un valore medio pari a € 1.210,00

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 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. 550,00.

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. 84,00 lordi commerciali



- valore unitario ordinario: €/mq. 550,00

Stima: € 46.200,00

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: € 900,00

- Valore di stima dell'immobile: € 46.200,00
 - Detrazioni: € 3.900,00

Restano: € 42.300,00

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: € 42.300,00
- Detrazione per assenza di garanzia:
 € 42.300,00 x 0,05 (pari a -5%)= € 2.115,00

Restano: € 40.185,00

Arrotondabile a € 40.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale commerciale Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno	84,00 mq	476,19 €/mq	€ 40.000,00	100,00%	€ 40.000,00
Valore di stima:					€ 40.000,00

Valore di stima: € 40.000,00

Valore finale di stima: € 40.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 14/06/2019

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 - Contratto di locazione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5
Appartamento sito nel Comune di Campomorone (Genova) in Via A. Gavino civico 32, interno 15, scala A, in classe energetica G. L'appartamento è posto al quinto piano di un edificio condominiale plurifamiliare servito da ascensore, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, composto da: ingresso, cucina, tre camere da letto, un piccolo ripostiglio e un balcone per complessivi mq. 93,50 ca.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 923, Sub. 19, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La destinazione ad uso abitativo dell'unità immobiliare risulta consona alla relativa normativa urbanistica prevista per la zona vigente al piano.

Prezzo base d'asta: € 63.500,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno

Locale commerciale, in classe energetica G dalla pianta rettangolare, con unico ingresso su strada, dotato di forno a legna, canna fumaria e servizio igienico dalla superficie commerciale di mq ca. 84,00.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 193, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Determina Dirigenziale 2015/118.0.0/18 del 3 dicembre 2015 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, il fabbricato in oggetto di relazione, in cui è situato l'immobile, ricade in zona AC-US, qualificata come ambito di conservazione dell'impianto urbano storico. Il regime normativo previsto nell'anzidetta zona urbanistica non è in contrasto con la destinazione ed'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: € 40.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 836/2018 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campomorone (GE) - Via Antonio Gavino civ. 32 int. 15 scala A, edificio 32, scala A, interno 15, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 923, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	93,54 mq
Stato conservativo:	Da sopralluogo svolto nell'immobile in oggetto di esecuzione il 06/05/2019 l'abitazione risulta essere in buono stato di conservazione general		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Campomorone (Genova) in Via A. Gavino civico 32, interno 15, scala A, in classe energetica G. L'appartamento è posto al quinto piano di un edificio condominiale plurifamiliare servito da ascensore, dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, composto da: ingresso, cucina, tre camere da letto, un piccolo ripostiglio e un balcone per complessivi mq. 93,50 ca.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Paolo Anfossi civ. 170 r, edificio 170r, piano Terreno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 193, Sub. 55, Zc. 4, Categoria C1	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo del 06/05/2019 il locale è risultato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	Locale commerciale, in classe energetica G dalla pianta rettangolare, con unico ingresso su strada, dotato di forno a legna, canna fumaria e servizio igienico dalla superficie commerciale di mq ca. 84,00.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOMORONE (GE) - VIA ANTONIO GAVINO CIV.
32 INT. 15 SCALA A, EDIFICIO 32, SCALA A, INTERNO 15, PIANO 5

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Genova il 16/08/2013
Reg. gen. 13977 - Reg. part. 2808
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Massimo di Paolo di Genova
Data: 24/07/2013
N° repertorio: 72728
N° raccolta: 31315

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/01/2019
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 1302
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PAOLO ANFOSSI CIV.
170 R, EDIFICIO 170R, PIANO TERRENO**

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia
Iscritto a Genova il 16/08/2013
Reg. gen. 13977 - Reg. part. 2808
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Capitale: € 400.000,00
Rogante: Notaio Massimo di Paolo di Genova
Data: 24/07/2013
N° repertorio: 72728
N° raccolta: 31315

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/01/2019
Reg. gen. 1761 - Reg. part. 1302
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****

