

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 575/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

\*\*\*\* *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.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 575/2018 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 14.700,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 23/10/2018, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2018 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 alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento di tipo popolare di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un unico piano (piano terra) e facente parte di un Condominio (civ. 4).

E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica.

Il bene si compone di ingresso aperto su locale principale (soggiorno), angolo cottura, camera da letto e bagno.

E' inserito in un contesto residenziale / commerciale (quartiere di Staglieno, media/bassa Valbisagno).

L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria.

Bassa facilità di parcheggio.

Si segnala che al momento dell'accesso la porta risultava aperta, l'immobile risultava disabitato e presentava marcati danni derivanti dall'ultima alluvione del 2014.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

A tal fine si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott. ssa Giulia Messina Vitrano del 30/08/2018.

## TITOLARITÀ

---

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



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

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

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

## CONFINI

Confina a nord con altro immobile in aderenza (particella 240), ad est con il distacco con il civ. 6 di Salita alla Chiesa di Montesignano (particelle 242 e 446), a sud con Salita alla Chiesa di Montesignano, ad ovest con ingresso e sottoscala del civ. 4 di Salita alla Chiesa di Montesignano. Sopra l'appartamento interno 1 sempre del civico 4 di detta Via, sotto il suolo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si segnala che l'altezza interna dei locali è variabile ma nel complesso è ipotizzabile che, attraverso la rimozione del controsoffitto presente, l'altezza media possa risultare pari a 2,40 m, ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno (h=2,25) e del piano di calpestio della zona ingresso (h=2,10), come da autorizzazione rilasciata dal Comune di Genova con Provvedimento n° 858/1999 (Sanatoria Edilizia per mantenimento opere interne e gradino).

In particolare il piccolo bagno presenta differenze di quota per motivi legati alle pendenze degli scarichi.

Nella camera da letto sono presenti travi, tavolato in legno e putrelle con una altezza media pari a 2,40 m.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene. Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale". Misurazione a) vani principali e accessori diretti: La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti



con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm]. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito). b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno; Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1997 al 09/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BAV, Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A5 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 Rendita € 253,06 Piano T
Dal 09/10/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BAV, Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A5 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 Rendita € 253,06 Piano T
Dal 28/05/2004 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BAV, Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5 Categoria A4 Cl.6, Cons. 3,5 Superficie catastale 39 Rendita € 298,25 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.				catastale			
BAV	41	241	1	5	A4	6	3,5	39	298,25	T	

### **Corrispondenza catastale**

L'appartamento oggetto di causa è stato regolarmente accatastato e la relativa planimetria catastale risulta conforme allo stato attuale, ad eccezione di alcune lievi difformità relative alla rappresentazione del bagno (non corretta rappresentazione della porzione del muro portante, mancata rappresentazione di n. 2 gradini necessari per raggiungere la quota del piatto doccia ed una non corretta rappresentazione della tramezza tra il bagno ed il locale principale).

La situazione attuale deriva dalla pratica catastale avente ad oggetto "diversa distribuzione degli spazi interni del 10/04/2006, protocollo n. GE0101545 in atti dal 10/04/2006.

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) a tale pratica catastale non corrisponde nessuna Pratica edilizia / urbanistica e pertanto se ne desume che le suddette opere non siano state dichiarate in Comune.

L'unica Pratica Edilizia rinvenuta è la seguente: Autorizzazione rilasciata dal Comune di Genova con Provvedimento n° 858 dell'11/11/1999 (Sanatoria Edilizia - art. 13 - per mantenimento opere interne e gradino, protocollo 2367/1997 del 20/05/1997).

Per regolarizzare catastalmente le difformità sopra rilevate occorrerà presentare un aggiornamento catastale (pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri).

Si segnala che una parte del distacco con il civico 6 di Salita alla Chiesa di Montesignano (confine est) è di pertinenza delle particelle 242 e 446, come rappresentato graficamente nell'estratto di mappa catastale.

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

### **PATTI**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 27/12/2018, non risultano contratti di locazione in essere.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'appartamento risulta ad oggi disabitato e presenta marcati danni derivanti dall'ultima alluvione del 2014; è presente fango secco su pavimenti e pareti; inoltre sono visibili marcate esfoliazioni dell'intonaco, tracce di muffa, cattivi odori, e sulle pareti è ancora visibile l'altezza raggiunta dall'acqua (circa 1,90 m da terra).

L'immobile necessita pertanto di un intervento di radicale manutenzione (compresi naturalmente gli impianti) e sanificazione, in quanto al momento non risulta abitabile. Per la sanificazione dei locali si



stima un costo di € 3000, mentre per la revisione / adeguamento degli impianti si stima un costo di € 5000.

## PARTI COMUNI

---

Nell'Atto di Compravendita del Notaio Francesco Felis del 28/05/2004 (allegato) viene così indicato: "detto immobile si intende venduto ed acquistato a corpo nello stato di fatto in cui si trova con tutte le accessioni, pertinenze, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono quote di comproprietà condominiali, ed in particolare la parte acquirente si impegna ed obbliga ad osservare e far osservare per sè, propri eredi e/o aventi causa il regolamento di condominio della casa di cui fa parte l'immobile compravenduto".

Si allega altresì copia del Regolamento di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: non accertabili

Esposizione: sud / est

Altezza interna utile: come segnalato nella sezione "consistenza immobile" l'altezza interna dei locali è variabile ma nel complesso è ipotizzabile che, attraverso la rimozione del controsoffitto presente, l'altezza media possa risultare pari a 2,40 m, ad eccezione dell'angolo cottura e del bagno (h=2,25) e del piano di calpestio della zona ingresso (h=2,10), come da autorizzazione rilasciata dal Comune di Genova con Provvedimento n° 858/1999 (Sanatoria Edilizia per mantenimento opere interne e gradino).

In particolare il piccolo bagno presenta differenze di quota per motivi legati alle pendenze degli scarichi.

Nella camera da letto sono presenti travi, tavolato in legno e putrelle con una altezza media pari a 2,40 m.

Strutture verticali: in muratura in scadente stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: in legno (travi, tavolato e putrelle) in sufficiente stato di conservazione nella camera da letto (sulla scorta di mero esame visivo, considerata anche la scarsissima luminosità dei locali), mentre non è stato possibile accertare la tipologia negli altri locali, in quanto controsoffittati.

Copertura: a falde in sufficiente stato di manutenzione (sulla scorta di mero esame visivo).

Pareti esterne ed interne: Esterne intonacate (sono presenti esfoliazioni dell'intonaco sulle pareti sud ed est), quelle interne sono intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione (presenza di fango, esfoliazioni intonaco e muffe).

Pavimentazione interna: l'angolo cottura ed il bagno sono piastrellati, in sufficiente stato di conservazione (considerata la presenza di fango secco), mentre negli altri locali sono visibili a pavimento dei pannelli in materiale simile al legno (presumibilmente trattasi della base di appoggio della pavimentazione soprastante), anch'essi ricoperti di fango, in pessimo stato di conservazione.

Volte (soffitti): intonacati in scadente stato di conservazione, mentre nella camera da letto in legno a



vista, in sufficiente stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con doppio vetro (in sufficiente stato di conservazione), porta interna di accesso alla camera da letto assente; è presente una porta a soffietto per l'accesso al bagno, in scadente stato di conservazione.

Porta di ingresso: in legno non blindata (in mediocre stato di conservazione).

Impianto elettrico: sottotraccia (in assenza di certificazione a norma), non funzionante (mancanza di corrente).

Impianto idrico: sottotraccia (in assenza di certificazione a norma), del quale non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Impianto termico: autonomo (calderina installata in cucina), con elementi radianti in alluminio a parete, tubazioni sottotraccia (in assenza di certificazione a norma), del quale non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Considerato lo stato dei luoghi occorrerà sottoporre a revisione gli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 6/12/2018, al fine di prendere visione della consistenza e dello stato di conservazione, lo stesso risultava disabitato, molto probabilmente a seguito dell'evento alluvionale dell'autunno del 2014.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/07/1997 al 09/10/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Federico Solimena	14/07/1997	20426	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	24/07/1997	19000	12596
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	24/07/1997	410	
Dal 09/10/2000 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Porcile	09/10/2000	43160	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.





		Genova	12/10/2000	28858	18046
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	13/10/2000	21864	
Dal <b>28/05/2004</b> al <b>31/01/2019</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Felis	28/05/2004	113007	9007
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	31/05/2004	25128	15101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	29/05/2004	2510	

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.

L'Atto di provenienza (Atto di Compravendita Notaio Dott. Francesco Felis del 28/05/2004) viene inserito come allegato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 29/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Genova il 31/05/2004  
Reg. gen. 25129 - Reg. part. 6015  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00



Rogante: Notaio Francesco Felis

Data: 28/05/2004

N° repertorio: 113008

N° raccolta: 9008

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale

Iscritto a Genova il 27/05/2006

Reg. gen. 25821 - Reg. part. 6403

Importo: € 53.059,50

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 26.529,75

Data: 23/05/2006

N° repertorio: 145219

N° raccolta: 48

- **Ipoteca concessione amministrativa / Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Genova il 16/12/2016

Reg. gen. 37876 - Reg. part. 6558

Importo: € 73.029,04

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 36.514,52

Data: 15/12/2016

N° repertorio: 3870

N° raccolta: 4816

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 14/08/2018

Reg. gen. 29272 - Reg. part. 22173

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona: Struttura del Piano Livello 3 / Assetto Urbanistico / Ambito del Territorio Urbano / AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) e all'interno del nodo infrastrutturale 16. L'area è individuata alla Tavola 29 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed è entrato in vigore il 3/12/2015) e come da relative Norme di Conformità - disciplina urbanistico-edilizia relative al suddetto ambito.

Si segnala altresì che secondo il Piano di Bacino del Torrente Bisagno l'immobile ricade in ambito BB - zona arancio (cfr. art. 15, comma 3 bis delle Norme Tecniche di Attuazione e relativa Tavola di inondabilità) e nella classe di rischio idraulico R4 - zona rossa (rischio molto elevato R4), come da allegato.



## 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.

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Visure del Comune di Genova è stata rinvenuta la Pratica Edilizia inerente l'Autorizzazione rilasciata dal Comune di Genova con Provvedimento n° 858 dell'11/11/1999 (Sanatoria Edilizia - ex art. 13 Legge n. 47/85 - per mantenimento opere interne e gradino, protocollo 2367/1997 del 20/05/1997), qui allegata.

Tale pratica ha riguardato le seguenti modifiche: ampliamento dell'originario w.c. utilizzando parte della superficie dell'attigua cucina, demolizione del muro tramezzo a separazione del vano ingresso con la cucina e costruzioni di tramezzi di laterizi, ottenendo un ingresso di superficie ridotta, una cucina abitabile, un piccolo ripostiglio ed un corridoio che disimpegna il nuovo bagno e la camera da letto. Inoltre, al fine di evitare i ripetuti allagamenti che subiva l'immobile in caso di forti piogge è stata sopraelevata la soglia dell'ingresso su strada, tramite realizzazione di un gradino e ciò ha comportato un rialzo del piano di calpestio della zona di ingresso e per motivi legati alle pendenze degli scarichi anche nel bagno e nella cucina sono state realizzate differenze di quota.

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

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

Quanto rappresentato sulla tavola allegata alla suddetta Autorizzazione (rilasciata con Provvedimento n° 858 dell'11/11/1999 - Sanatoria Edilizia (art. 13) per mantenimento opere interne e gradino, protocollo 2367/1997 del 20/05/1997), non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto sono state apportate modifiche interne (variato l'accesso al bagno, il ripostiglio non è stato realizzato), attraverso la presentazione della sola pratica catastale avente ad oggetto "diversa distribuzione degli spazi interni del 10/04/2006, protocollo n. GE0101545 in atti dal 10/04/2006,

Infatti sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) alla suddetta pratica catastale non corrisponde nessuna Pratica edilizia / urbanistica e pertanto se ne desume che le suddette opere non siano state dichiarate in Comune.

Dalle ricerche effettuate nell'Ufficio Condoni del Comune di Genova non sono risultate Pratiche di Condono.

Per regolarizzare tali situazioni occorre presentare una Pratica di Sanatoria per opere interne con un costo di circa € 1.500 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 1.000.

I costi per la revisione / adeguamento degli impianti (considerato che i locali hanno subito danni



derivanti dall'alluvione), sono quantificati in € 5.000.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 831,47

L'amministratore ha riferito le seguenti quote millesimali condominiali:  
proprietà: 42,56/1000.

Si allega copia del Regolamento di Condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Trattasi di vendita di lotto unico non soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T

Trattasi di un appartamento di tipo popolare di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un unico piano (piano terra) e facente parte di un Condominio (civ. 4). E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica. Il bene si compone di ingresso aperto su locale principale (soggiorno), angolo cottura, camera da letto e bagno. E' inserito in un contesto residenziale / commerciale (quartiere di Staglieno, media/bassa Valbisagno). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 15.500,00

La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Tali prezzi sono stati desunti dall'analisi delle vendite immobiliari proposte dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e dalle agenzie immobiliari di settore. La stima del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di



costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. Si è effettuata l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2018 - Semestre 1 secondo i dati seguenti:

Provincia: GENOVA - Comune: GENOVA - Fascia/zona: Periferica/VOLPARA-MONTESIGNANO-TERPI AP.B (V.LUNGOBISAGNO ISTRIA

-V.LUNGOBISAGNO DALMAZIAV.TERPI) - Codice di zona: D06 - Microzona catastale n.:60 - Tipologia prevalente: Capannoni tipici - Destinazione: Produttiva -

Per la tipologia Abitazioni di Tipo Economico (A3), Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 840 - MAX 1250.

Inoltre si sono presi a riferimento quali valori comparativi anche quelli forniti dalla banca dati "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, nonché la banca dati di immobiliare.it, portale immobiliare.

Nel caso in esame, considerate sia la categoria catastale dell'immobile (A4, abitazione di tipo popolare), sia le condizioni di conservazione dell'immobile (descritte dettagliatamente in precedenza), il valore di mercato assunto risulta pari ad € 700.

Dal valore complessivo sopra determinato sono state decurtate le spese condominiali insolute (€ 831,47), le spese per la regolarizzazione urbanistica (€ 2500), catastale (€ 500), le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 5000), nonché le spese per la sanificazione dei locali (€ 3000), ottenendo così un totale di € 15468,53, arrotondato ad € 15500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Salita alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T	39,00 mq	700,00 €/mq	€ 27.300,00		
Valore di stima:					€ 15.500,00

Valore di stima: € 15.500,00

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 14.700,00**

E' stata applicata la riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione. Il valore finale di stima è stato arrotondato. Complessivamente a corpo si ritiene che l'appartamento abbia un valore pari ad € 14.700.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Nessun tipo di riserva o particolarità 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 06/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Guerisoli Marco

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Francesco Felis
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 28/11/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 30/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Certificazione Energetica n. 072019337
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Pratica Edilizia n. 858/97 (Sanatoria opere interne e gradino)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio del P.U.C. Comune di Genova
- ✓ N° 11 Altri allegati - Piano di Bacino Torrente Bisagno
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 13 Foto - Fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 14 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ N° 15 Altri allegati - Regolamento di Condominio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T

Trattasi di un appartamento di tipo popolare di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* disposto su un unico piano (piano terra) e facente parte di un Condominio (civ. 4). E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica. Il bene si compone di ingresso aperto su locale principale (soggiorno), angolo cottura, camera da letto e bagno. E' inserito in un contesto residenziale / commerciale (quartiere di Staglieno, media/bassa Valbisagno). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona: Struttura del Piano Livello 3 / Assetto Urbanistico / Ambito del Territorio Urbano / AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale) e all'interno del nodo infrastrutturale 16. L'area è individuata alla Tavola 29 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed è entrato in vigore il 3/12/2015) e come da relative Norme di Conformità - disciplina urbanistico-edilizia relative al suddetto ambito. Si segnala altresì che secondo il Piano di Bacino del Torrente Bisagno l'immobile ricade in ambito BB - zona arancio (cfr. art. 15, comma 3 bis delle Norme Tecniche di Attuazione e relativa Tavola di inondabilità) e nella classe di rischio idraulico R4 - zona rossa (rischio molto elevato R4), come da allegato.

**Prezzo base d'asta: € 14.700,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 575/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.700,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Salita alla Chiesa di Montesignano 4A, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 241, Sub. 1, Zc. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento risulta ad oggi disabitato e presenta marcati danni derivanti dall'ultima alluvione del 2014; è presente fango secco su pavimenti e pareti; inoltre sono visibili marcate esfoliazioni dell'intonaco, tracce di muffa, cattivi odori, e sulle pareti è ancora visibile l'altezza raggiunta dall'acqua (circa 1,90 m da terra). L'immobile necessita pertanto di un intervento di radicale manutenzione (compresi naturalmente gli impianti) e sanificazione, in quanto al momento non risulta abitabile. Per la sanificazione dei locali si stima un costo di € 3000, mentre per la revisione / adeguamento degli impianti si stima un costo di € 5000.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento di tipo popolare di proprietà di **** Omissis **** disposto su un unico piano (piano terra) e facente parte di un Condominio (civ. 4). E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica. Il bene si compone di ingresso aperto su locale principale (soggiorno), angolo cottura, camera da letto e bagno. E' inserito in un contesto residenziale / commerciale (quartiere di Staglieno, media/bassa Valbisagno). L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario  
Iscritto a Genova il 31/05/2004  
Reg. gen. 25129 - Reg. part. 6015  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Felis  
Data: 28/05/2004  
N° repertorio: 113008  
N° raccolta: 9008

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 14/08/2018  
Reg. gen. 29272 - Reg. part. 22173  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

