

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bruzzone Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 227/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
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 .....	16
Lotto Unico .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 227/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - <b>Prezzo base d'asta: € . 2, 0</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

In data 29/06/2019, il sottoscritto Geom. Bruzzone Fabio, con studio in Via Cesarea, 15/6 - 16121 - Genova (GE), email fabio.bruzzone71@gmail.com, PEC fabio.bruzzone@geopec.it, Tel. 3475373873, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/07/2019 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) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5

## DESCRIZIONE

---

Appartamento segnato con l'interno numero dieci (n.10) del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinto con il numero trentasette (n.37) di Via Antonio Cantore. Posto al quinto piano è composto di ingresso, soggiorno e pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone. E' annessa una cantina identificata dal n. 6 al piano primo sottostrada.

Ubicazione Degli Immobili (Allegati 1.0)

L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio Centro Ovest, nel quartiere di Sampierdarena. La zona è residenziale semicentrale con tipologia prevalente abitazioni civili, interessata da traffico locale intenso e con parcheggi prevalentemente a pagamento. Si trova in posizione baricentrica tra l'area verde di Villa Scassi e la Piazza Nicolò Montano.

Collegamenti

I servizi di prima necessità ed i mezzi pubblici sono a disposizione diretta. La stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena dista circa 800 metri; lo svincolo autostradale di Genova Ovest dista circa 900 metri; il centro città (Piazza De Ferrari) 6,5 chilometri.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



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

Sono state eseguite operazioni di controllo sulla completezza dei documenti di cui all'art. secondo comma c.p.c. e dei dati contenuti nella relazione notarile.

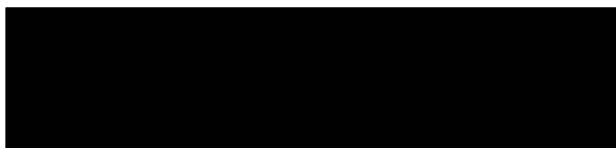
In particolare è stata effettuata ispezione ipotecaria da cui è risultata un'ulteriore trascrizione per pignoramento immobili del 16/01/2012 (registro generale 1616 - registro particolare 1319) alla quale è seguita una domanda di annotazione per restrizione dei beni del 16/01/2014 (registro generale 754 - registro particolare 52) estrapolando dal suddetto atto di pignoramento l'appartamento di Via A. Cantore civ. 37 int. 10 (Dati catastali: sez. SAM, fg. 40, particella 44, subalterno 12). (Allegati 2.0)

Sono stati effettuati tutti gli ulteriori controlli richiesti dal G.E. quali nello specifico la completezza delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, c.2 c.p.c.

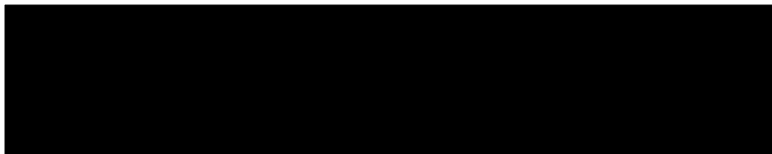
## TITOLARITÀ

---

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



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



Si allega titolo di proprietà (Allegato 3.0).

## CONFINI

---

L'appartamento confina a:

- Sud in parte a mezzo muri perimetrali con Via A. Cantore e in parte con appartamento int. 11
- Ovest in parte con Caseggiato civ. n. 39 di Via A. Cantore e in parte a mezzo muri perimetrali con cortile distacco con detto caseggiato
- Nord in parte a mezzo muri perimetrali con distacco tra il caseggiato di appartenenza dell'u.i. ed il civico n. 3 di Via Adelaide Cairoli, in parte a mezzo muri perimetrali con cortili aperti, in parte con vano scale
- Est in parte a mezzo muri perimetrali con cortile aperto, in parte con vano scale ed in parte con l'interno 11 dello stesso civico.
- sopra con l'unità immobiliare interni 12-12A,
- sotto con l'interno 8.

La cantina confina a:

- Sud con cantina n. 7
- Ovest con corridoio comune alle cantine



- Nord con cantina n. 5
- Est con intercapedine del caseggiato da cui ha presa d'aria
- sotto con il suolo
- sopra con i portici del caseggiato

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	3,50 m	5
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	5
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	2,30 m	S1
Totale superficie convenzionale:				124,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento segnato con l'interno numero dieci (n.10) del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinto con il numero trentasette (n.37) di Via Antonio Cantore. Posto al quinto piano è composto di ingresso, soggiorno e pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone; l'altezza interna dell'appartamento è pari a metri 3.49.

E' annessa una cantina identificata dal n. 6 al piano primo sottostrada; l'altezza interna della cantina è pari a metri 2.30.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/01/1983 al 04/04/1984		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 44, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 5
Dal 04/04/1984 al 20/02/1995		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 44, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € . , Piano 5
Dal 20/02/1995 al 02/08/2019		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 44, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € . ,



		Piano 5
Dal 02/08/2019 al 27/09/2019		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 44, Sub. 26, Zc. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 121 mq Rendita € .776,59 Piano 5

Attualmente l'intestazione catastale corrisponde all'attuale proprietario.

Per le differenze relative agli altri dati catastali (categoria, rendita e superficie) si vedano le note al paragrafo DATI CATASTALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	44	26	3	A10	2	6,5	121 mq	3776,59 €	5	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali alla data della perizia presentano le seguenti difformità rispetto ai dati catastali indicati nel pignoramento (Allegato 4.1):

- la categoria catastale già A/2 (abitazione civile) attualmente è A/10 (studio professionale)
- il subalterno già 12 attualmente è 26
- la superficie catastale passa da 124 mq a 121 mq
- la rendita catastale passa da € . , a € . ,

Tali variazioni hanno avuto origine dalla presentazione in data 23/12/1985 al prot. n. 23192 di DENUNCIA DI VARIAZIONE della destinazione da abitazione a studio professionale. La suddetta variazione è stata evasa ed inserita agli atti in data 02/08/2019 in concomitanza degli accertamenti eseguiti dal sottoscritto perito in quanto risultava acquisita la planimetria allegata a detta denuncia di variazione con destinazione a studio professionale (vedi allegato n. 4.2 richiesta in data 10/07/2019) mentre la categoria agli atti era ancora ad abitazione (A/2) (vedi allegato 4.3).

## PLANIMETRIA CATASTALE

La planimetria catastale (Allegato 4.4), inserita agli atti del Catasto Fabbricati in concomitanza alla denuncia di variazione di cui sopra ed in sostituzione di quella originaria datata 18/04/1940 (Allegato . rappresenta in forma e contenuti sostanzialmente lo stato attuale dell' immobile come da rilievo metrico e grafico del sottoscritto perito (Allegato 4.6) ad eccezione di alcune differenze consistenti in:



- l'attuale cucina posta nell'angolo a nord dell'unità immobiliare è indicata come destinata a studio e non risultano finestre nelle pareti d'ambito. Nello stato attuale esiste una finestra sulla parete nord mentre nell'originaria planimetria del 1940 viene indicato l'affaccio sulla parete ovest.
  - nello stato attuale non esiste la porta di comunicazione tra la cucina e la camera indicata nella planimetria del 1985
  - nello stato attuale non esiste la parete tra i due locali a sud.
- Alla luce di quanto sopra la planimetria necessita di aggiornamento per il cambio di destinazione d'uso e per le differenze planimetriche.

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali in quanto pratica propedeutica alla regolarizzazione urbanistica/edilizia sono indicati al capito "regolarità edilizia".

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione generale dell'edificio di appartenenza è buono, sono in valutazione interventi al vano scale, l'appartamento è in condizioni di conservazione e manutenzione buone. La cantina è in scarso stato di conservazione e soggetta ad allagamenti trovandosi ubicata al primo piano sottostrada.

## PARTI COMUNI

---

Atrio di ingresso

Il vano scala

L'ascensore

Tutte le cose ed impianti comuni di pertinenza e di uso comune (impianto idrico ecc.).

L'unità immobiliare partecipa alla ripartizione di tutte le spese relative alle parti comuni come risulta dalla allegata tabella redatta dalla Amministrazione condominiale in ragione di:

- spese generali 68,15 millesimi
- pulizia scala 44,12 millesimi
- scale 74,49 millesimi
- ascensore 48,48 millesimi
- acqua 59,53 millesimi

L'amministratore di condominio segnala che: "non c'è un regolamento di condominio".  
(Allegati 5.0)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



## CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

- Numero dei piani: otto fuori terra - uno sotto strada
- Data di edificazione: 1930
- Struttura: cemento armato
- Copertura: piana non praticabile in parte costituita dai balconi di pertinenza del settimo piano - condizioni buone
- Scale: una scala interna con struttura in cemento armato con pianta rettangolare - condizioni discrete
- Muratura: perimetrale e tramezze in laterizio
- Facciate: presenza di decori e trabeazioni sul prospetto sud, intonaco in arenino alla genovese - condizioni buone
- Balconi: con forma rettangolare e parapetto in ferro
- Accesso esterno: da Via A. Cantore al di sotto di portici con portale a colonne, portone ad un'anta più due laterali differenziate con sopraelevazione in metallo smaltato e cristallo - condizioni buone
- servo scala assente
- Atrio: pavimento in graniglia alla stessa quota di quella esterna; pareti con lambrino in tinta - discrete condizioni; assenza di servo scala
- Scale: pedate e alzate in marmo bianco - pianerottoli in lastre di marmo bianco - pareti tinteggiate con lambrino in tinta - decori in gesso a cornice della numerazione interna- condizioni discrete.

## IMPIANTI COMUNI

Citofonico: presente con apriporta

Gas: gas di città

Fognatura: allacciata alla rete comunale

Adduzione idrica: presente

Termico: autonomo

Solare: assente

Fotovoltaico: assente

## CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

- Porta caposcala: anta doppia a battente in legno - condizioni buone
- Infissi esterni: finestre e porte finestre in alluminio e vetro doppio - condizioni mediocri - avvolgibili sul lato sud - condizioni scarse - persiane lato nord - condizioni buone
- Infissi interni: porte a battente in legno verniciato bianco e pannellature in vetro - condizioni buone
- Pavimenti: graniglia policroma con disegni geometrici - condizioni molto buone
- Cucina: pavimento in graniglia, pareti rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica (h = 1,60 m) - canna fumaria presente - condizioni buone
- Bagno: pavimento e pareti (h = 2,20 m ca.) rivestite con piastrelle in ceramica - sanitari, doccia e rubinetteria correnti - condizioni buone
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni buone
- Soffitti: tinteggiati con presenza di cornici e stucchi - condizioni buone
- Impianto elettrico: sottotraccia con interruttore salvavita - da verificare
- Impianto di riscaldamento: autonomo radiatori: in alluminio - pompe di calore in soggiorno/pranzo non funzionanti
- Acqua Calda Sanitaria: autonoma
- Classe di prestazione energetica globale: E
- Prestazione energetica globale: valore attuale 84,62 kwh mq anno, valore raggiungibile 68,55 kwh mq anno (classe D)  
(Allegato 6)





## CARATTERISTICHE DELLA CANTINA

- Piano: primo sotto strada
  - Corridoio di accesso alle cantine: pavimentazione in cemento - pareti muratura e parti strutturali in c.a intonacate - condizione scarse - impianto elettrico in canaline esterne - tombini con stazioni di pompaggio per acqua da allagamento
  - Infisso: porta metallica senza serratura - condizioni scarse
  - Pavimento: battuto di cemento - condizioni scarse
  - Pareti: intonacate con segni di degrado sulle strutture portanti - condizioni scarse
  - Impianti: nessun impianto
- La maggior parte delle cantine sono inutilizzate - probabile causa frequenti allagamenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e da una congiunta come risulta dall'allegato processo verbale (Allegato 7.1)

Non risultano contratti di locazione registrati. (Allegato 8)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1995 al 27/09/2019		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Beniamino GRIFFO	20/02/1995	29595	10935
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/02/1995	5135	3558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/03/1995	2809	

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.

Si allega copia atto di compravendita (Allegato 4.0)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

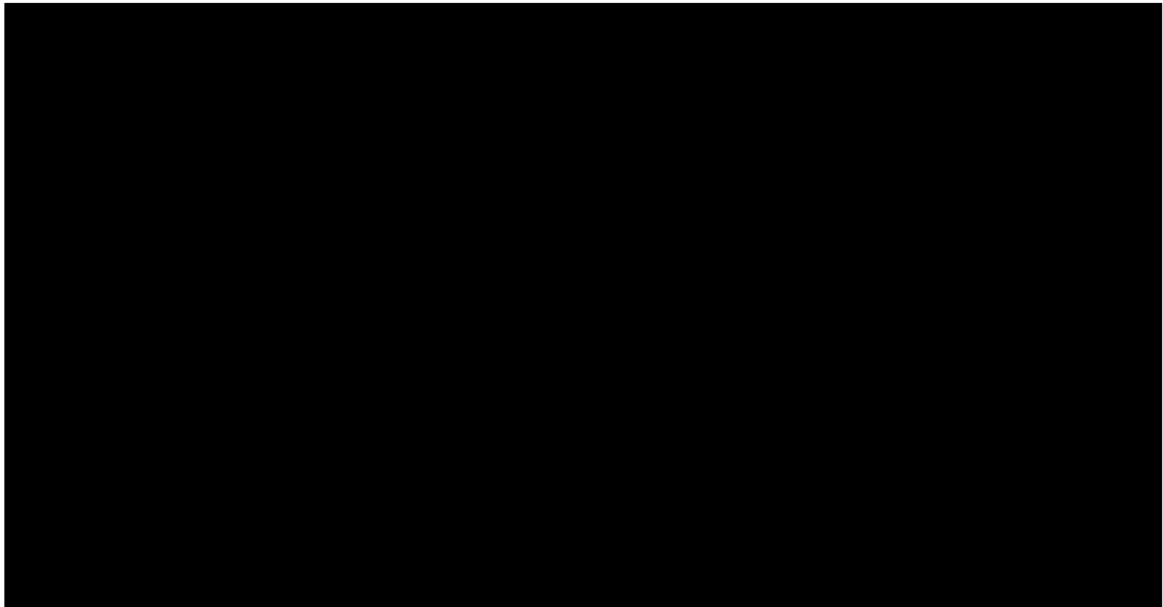
---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- 

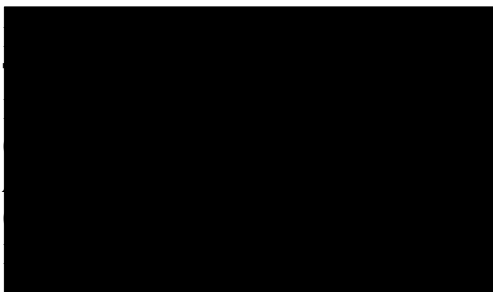
- 



Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- 



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il Piano Urbanistico Comunale vigente comprende l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia in ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (Allegato 1.4).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio di appartenenza fu edificato in forza di deliberazione dell'allora Comune di San Pier D'Arena in data 19/2/1925 e 12/04/1926 rubricato in seguito dal Comune di Genova con progetto n. 103/1929 (Allegato 9.1).

Per l'immobile non è stata rilasciata DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' (edificato ante 1934).

Successivamente è stata presentata in data 01/06/1984 rubricata al protocollo D-908 ed assentita in data 09/07/1984 prot. 793 domanda di autorizzazione ad eseguire opere interne (Allegato 9.0).

### *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 idrico.

### DIFFORMITA'

Lo stato attuale rappresentato nella planimetria rilevata dal sottoscritto (Allegato 4.5) rispetto ai titoli edilizi suddetti presenta le seguenti difformità:

- la finestra del locale cucina nel progetto originario, relativamente al piano corrente, viene indicata aperta sul prospetto nord/est mentre nello stato attuale anche rappresentato nella domanda del 1984 la finestra è correttamente presente nel prospetto nord/est
- nello stato attuale non esiste la porta di comunicazione tra la cucina e la camera indicata nello stato di progetto allegato alla domanda di autorizzazione del 1984
- nello stato attuale non esiste la parete tra i due locali a sud/ovest (soggiorno/pranzo).

### SANABILITA' DELLE DIFFORMITA'

Le suddette difformità possono essere sanate mediante l'invio al Comune di una "comunicazione per opere interne realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005" ai dell'art. 22 comma 3 della L.R. 16/08 e s.m.i. previo versamento della somma di 172,15 euro a titolo di sanzione e contestuale trasmissione della denuncia di variazione catastale.

Il costo complessivo della regolarizzazione edilizia sarà così costituito:

- sanzione Euro 172,15
- diritti comunali Euro 55,70
- oneri professionali compresi oneri di legge Euro 1.000,00

Il costo per la regolarizzazione catastale sarà costituito da:

- diritti catastali Euro 50,00
- oneri professionali compresi oneri di legge Euro 450,00



TOTALE PRATICHE DI REGOLARIZZAZIONE Euro 1.700,00 arr.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € . ,

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

Importo spese straordinarie già deliberate: € ,

La quota annuale delle spese ordinarie dell'immobile desunta dal consuntivo per l'ultimo esercizio chiuso . / .. ammonta a € . ,

Il preventivo per l'esercizio ../. ammonta a € . ,

Risultano spese condominiali scadute ed insolute relative all'anno per € . , e per l'anno di € . , per un ammontare totale di € . ,

Non risultano spese straordinarie già deliberate, risultano spese non quantificate per lavori già eseguiti a seguito di perdite nei fondi del caseggiato tutto ciò come comunicato dall'Amministrazione Condominiale via email (Allegati 5.0).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ritiene che il bene sottoposto a pignoramento NON sia comodamente ne' convenientemente divisibile in lotti.

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5 Appartamento segnato con l'interno numero dieci (n.10) del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinto con il numero trentasette (n.37) di Via Antonio Cantore. Posto al quinto piano è composto di ingresso, soggiorno e pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone. E' annessa una cantina identificata dal n. 6 al piano primo sottostrada. Ubicazione Degli Immobili Allegati . L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio Centro Ovest, nel quartiere di Sampierdarena. La zona è residenziale semicentrale con tipologia prevalente abitazioni civili, interessata da traffico locale intenso e con parcheggi prevalentemente a pagamento. Si trova in posizione baricentrica tra l'area verde di Villa Scassi e la Piazza Nicolò Montano. Collegamenti I servizi di prima necessità ed i mezzi pubblici sono a disposizione diretta. La stazione ferroviaria di Genova



Sampierdarena dista circa 800 metri; lo svincolo autostradale di Genova Ovest dista circa 900 metri; il centro città (Piazza De Ferrari) 6,5 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 44, Sub. 26, Zc. 3, Categoria A10

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

Valore di stima del bene: € . ,

#### CRITERI DI STIMA

L'immobile viene stimato considerando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento ai valori medi di mercato desunti da alcuni borsini immobiliari ed applicando a tale valore medio alcuni coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- l'Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate min. €/mq , max €/mq 1.200,00)
- il Borsino Immobiliare min. €/mq , max €/mq . ,

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Individuato il Valore Medio delle fonti indirette osservate pari a €/mq. ,, si è valutato come, per l'immobile oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultino incidenti nel discostarsi da tale valore. Considerate quindi le Caratteristiche ESTRINSECHE, sia della ZONA (Assenza di vincoli rilevanti, Classe 4 di inquinamento acustico, Medio/alto inquinamento atmosferico, Alta accessibilità (barriere architettoniche), Carrabilità al portone di ingresso e facilità di sosta per scarico e carico, Assenza di posti auto condominiali), sia DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Livello di piano, Buona luminosità, Orientamento prevalente Sud/Est-Sud/Ovest, Prospicienza verso strada particolarmente trafficata), nonché Le Caratteristiche INTRINSECHE, sia del FABBRICATO (Medio stato conservativo delle finiture esterne: prospetti - copertura, Medio stato conservativo delle finiture di scale e atrio, sia DELL'UNITÀ IMMOBILIARE (Alto stato conservativo), è stato stimato il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato pari a €/mq. ,, arr. che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq. 124,43 determina il VALORE MEDIO DI MERCATO pari a Euro 124.800,00 (arr.).

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMPLESSIVO

Per la determinazione del valore da porre a base d'asta dovranno essere inoltre considerati gli incrementi (positivi o negativi) corrispondenti a:

- taglio dell'appartamento medio grande che incidono negativamente per l'importo di - € 2.500,00
- millesimi di proprietà generale da 60 MM a 70 MM (65,18 MM) incidono negativamente per l'importo di - € .,;
- spese necessarie di manutenzione per impianto elettrico, riscaldamento e finiture che incidono negativamente per l'importo di - € . ,
- spese per regolarizzazione per regolarizzazione edilizia e catastale che incidono negativamente per l'importo di - € . ,
- spese condominiali insolute relative agli anni 2018 e 2019 che incidono negativamente per



l'importo di - € .,

VALORE COMPLESSIVO pari a: Euro (124.800,00 - 2.500,00 - 2.000,00 - 12.500,00 - 1.700,00 - 2.944,00)= Euro 103.156,00 (Euro centotremilacentocinquantasei/00).

VALORE UNITARI pari a: Euro ./ mq , = €/mq , arrot..

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5	124,43 mq	, €/mq	€ .,	100,00%	€ .,
				Valore di stima:	€ .,

Valore di stima: € .,

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Partecipazione ad asta giudiziale	15,00	%

Valore finale di stima: € . 2, 0

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

In considerazione delle attuali condizioni del mercato immobiliare, dell'alea e delle modalità insite nella partecipazione ad un'asta giudiziale, dell'assenza della garanzia per vizi ed evizione e dello stato di occupazione, si ritiene opportuno applicare al VALORE COMPLESSIVO un coefficiente di riduzione nella misura del 15%.

VALORE A BASE D'ASTA pari a: Euro (103.156,00 x 0,85) = Euro 87.682,60;  
Euro ottantasettemilaseicentottantadue/60.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva



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 27/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bruzzone Fabio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 4 Altri allegati - COROGRAFIE (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Completezza documentazione ex art. 567 (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di proprietà (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Documentazione catastale - planimetrie (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione amministrazione condominiale (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione anagrafica (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Titolo edilizio (Aggiornamento al 27/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica (Aggiornamento al 27/09/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5 Appartamento segnato con l'interno numero dieci (n.10) del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinto con il numero trentasette (n.37) di Via Antonio Cantore. Posto al quinto piano è composto di ingresso, soggiorno e pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone. E' annessa una cantina identificata dal n. 6 al piano primo sottostrada. Ubicazione Degli Immobili Allegati . L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio Centro Ovest, nel quartiere di Sampierdarena. La zona è residenziale semicentrale con tipologia prevalente abitazioni civili, interessata da traffico locale intenso e con parcheggi prevalentemente a pagamento. Si trova in posizione baricentrica tra l'area verde di Villa Scassi e la Piazza Nicolò Montano. Collegamenti I servizi di prima necessità ed i mezzi pubblici sono a disposizione diretta. La stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena dista circa 800 metri; lo svincolo autostradale di Genova Ovest dista circa 900 metri; il centro città (Piazza De Ferrari) 6,5 chilometri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 44, Sub. 26, Zc. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente comprende l'edificio di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia in ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (Allegato 1.4).

*Prezzo base d'asta: € 7.682,60*





**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 227/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € . 82,60**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Antonio Cantore 37 , interno 10, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 44, Sub. 26, Zc. 3, Categoria A10	Superficie	124,43 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione generale dell'edificio di appartenenza è buono, sono in valutazione interventi al vano scale, l'appartamento è in condizioni di conservazione e manutenzione buone. La cantina è in scarso stato di conservazione e soggetta ad allagamenti trovandosi ubicata al primo piano sottostrada.		
Descrizione:	<p>Appartamento segnato con l'interno numero dieci (n.10) del caseggiato sito nel Comune di Genova e distinto con il numero trentasette (n.37) di Via Antonio Cantore. Posto al quinto piano è composto di ingresso, soggiorno e pranzo, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio ed un balcone. E' annessa una cantina identificata dal n. 6 al piano primo sottostrada. Ubicazione Degli Immobili (Allegati</p> <p>L'appartamento è situato, nel Comune di Genova, Municipio Centro Ovest, nel quartiere di Sampierdarena. La zona è residenziale semicentrale con tipologia prevalente abitazioni civili, interessata da traffico locale intenso e con parcheggi prevalentemente a pagamento. Si trova in posizione baricentrica tra l'area verde di Villa Scassi e la Piazza Nicolò Montano. Collegamenti I servizi di prima necessità ed i mezzi pubblici sono a disposizione diretta. La stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena dista circa 800 metri; lo svincolo autostradale di Genova Ovest dista circa 900 metri; il centro città (Piazza De Ferrari) 6,5 chilometri.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e da una congiunta come risulta dall'allegato processo verbale (Allegato 7.1) Non risultano contratti di locazione registrati. (Allegato 8)		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- 

- 

### *Trascrizioni*

- 



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**  
**Sezione VII**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice dott. Roberto BONINO**  
**Procedura di esecuzione immobiliare N. 227/2019**

**Immobile in Comune di GENOVA (Ge) – Via A. Cantore civ. 37 int. 10 a Catasto  
Fabbricati, Sez. SAM, Foglio 40, Particella 44, Subalterno 26**

**ALLEGATI 1.0 ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA**

**All. 1.0 – COROGRAFIE**

- 1.1 Ortofoto a livello urbano
- 1.2 Mappa a livello urbano
- 1.3 Planimetria toponomastica
- 1.4 Estratto dal P.U.C.

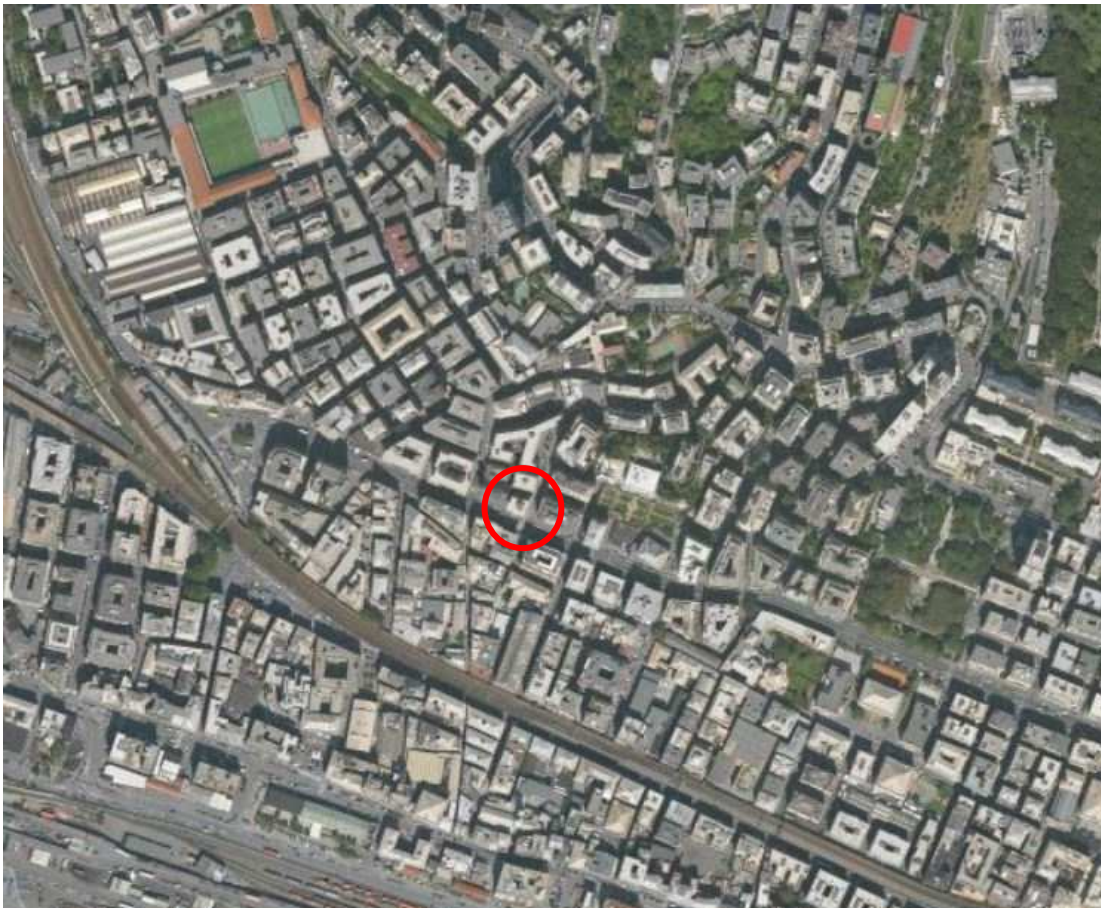
## ALLEGATO 1

Immobile in Comune di GENOVA (Ge)

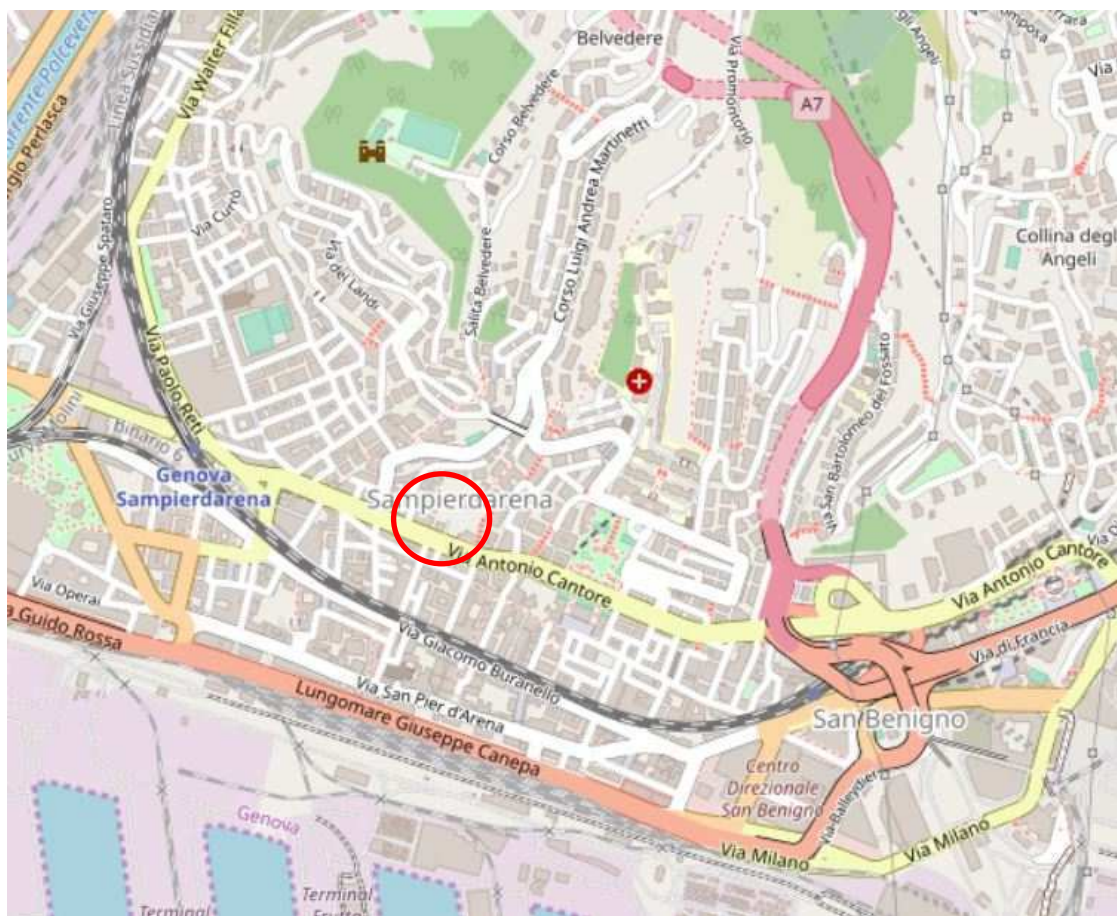
Via A. Cantore civ. 37 int. 10

### COROGRAFIE

#### 1.1 – ORTOFOTO A LIVELLO URBANO

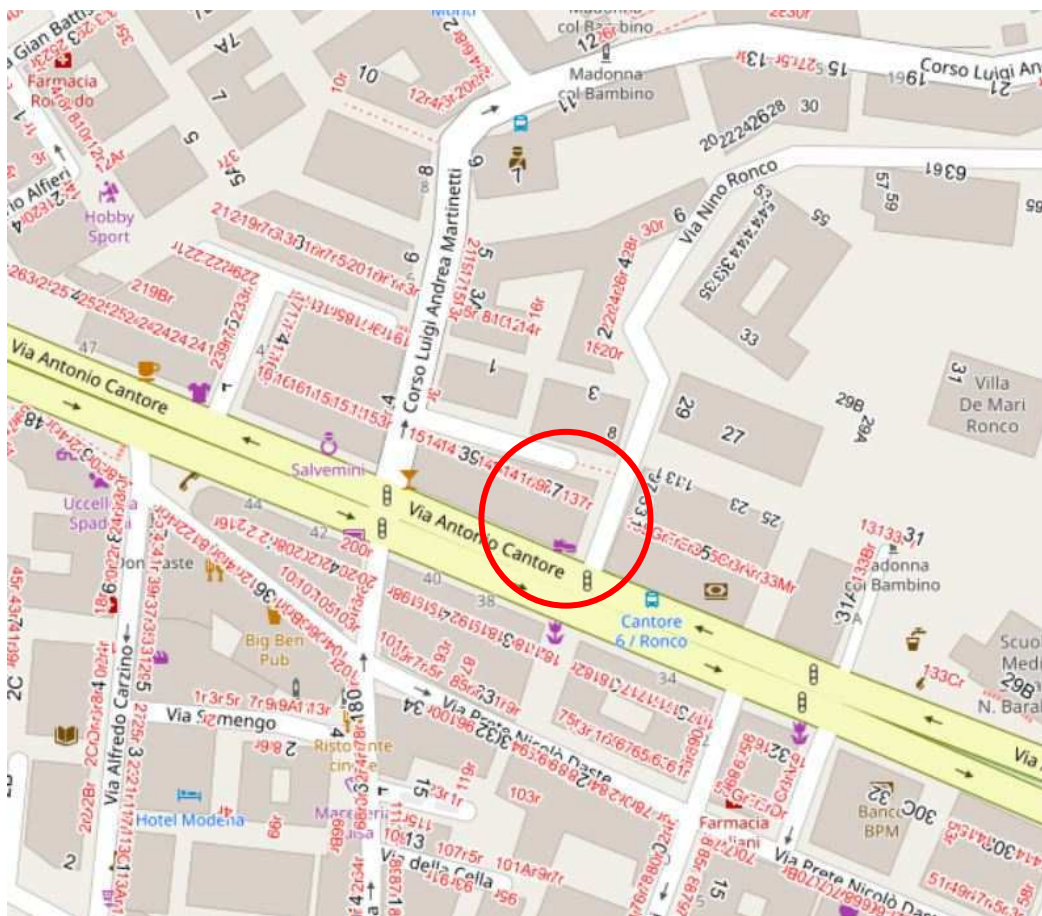


## 1.2 – MAPPA A LIVELLO URBANO

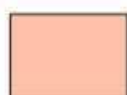
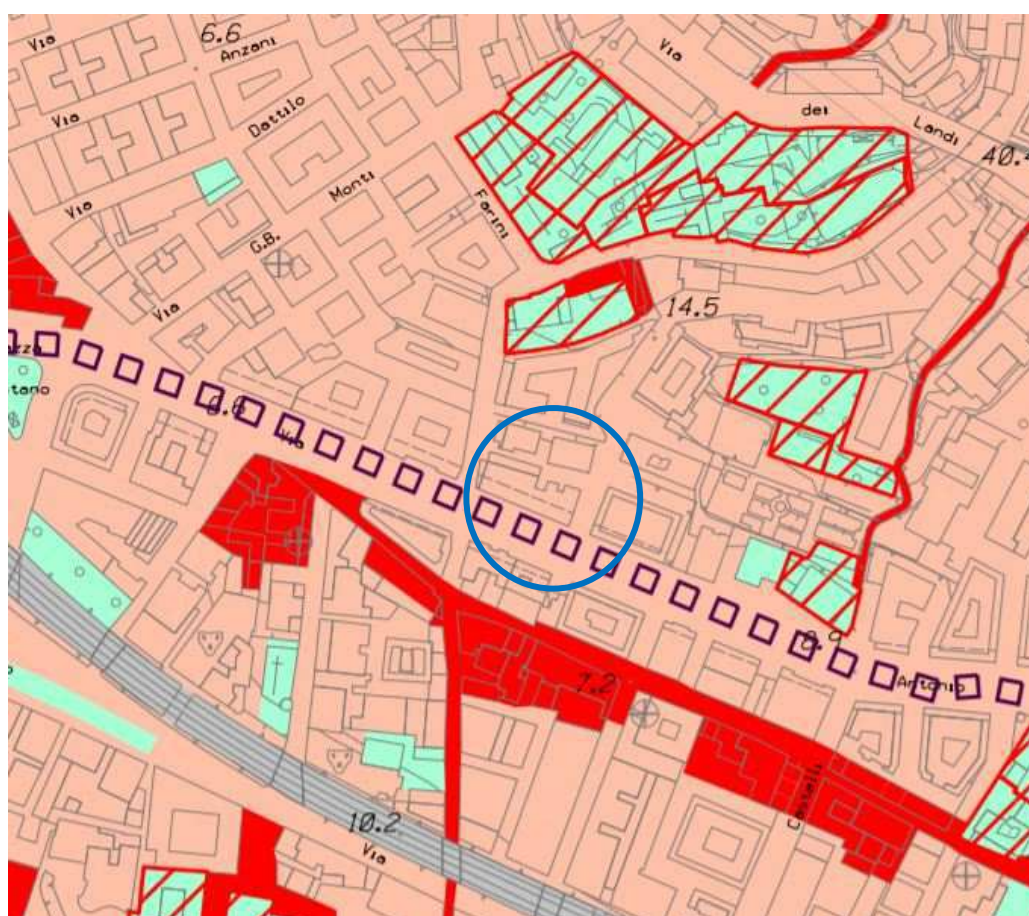




### 1.3 – PLANIMETRIA TOPONOMASTICA



## 1.4 – ESTRATTO DAL P.U.C.



AC-IU ambito di conservazione  
dell'impianto urbanistico