
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Candiloro Maria Concetta, nell'Esecuzione Immobiliare 636/2016 del R.G.E.

promossa da

~~Giuseppe Candiloro~~

Codice fiscale: ~~00000000000~~

~~Giuseppe Candiloro~~

16139 - Genova (ge)

contro

~~Giuseppe Candiloro~~

Codice fiscale: ~~00000000000~~

~~Giuseppe Candiloro~~

16139 - Genova (GE)

Nato a ~~Genova~~

~~Giuseppe Candiloro~~

Codice fiscale: ~~00000000000~~

~~Giuseppe Candiloro~~

160139 - Genova (Ge)

~~Giuseppe Candiloro~~



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..... | 7 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 636/2016 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.000,00 | 16 |



INCARICO

All'udienza del 15/03/2019, il sottoscritto Geom. Candiloro Maria Concetta, con studio in Piazza Aldo Moro, 21 - 16030 - Casarza Ligure (GE), email geometra.candiloro@libero.it, PEC mariaconcetta.candiloro@geopec.it, Tel. 348 1530676, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/03/2019 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) - Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4, interno 18, piano 4

DESCRIZIONE

I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce una unica proprietà (UNICO Lotto).

Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati:

- Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4

- distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune foglio 28 particella 225 sub. 43, natura A/3 di classe 5 consistenza 4,5 vani rendita euro 499,67

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) - Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4, interno 18, piano 4

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:



- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4
16139 - Genova (GE)
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4
160139 - Genova (Ge)
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confini: da nord in senso orario, con altro appartamento, con muri perimetrali su via E. Toti, con altro appartamento, con vano scale e con altro appartamento.
Sopra con altro appartamento e sotto con altro appartamento.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 62,00 mq | 70,00 mq | 1,00 | 70,00 mq | 3,00 m | 4 |
| Balcone scoperto | 4,00 mq | 4,00 mq | 0,25 | 1,00 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 71,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 71,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in zona semi - centrale nella Città Metropolitana di Genova in una zona caratterizzata da insediamenti intensivi a prevalente carattere residenziale con un tessuto urbano cittadino ben consolidato, la zona è ben servita dai trasporti pubblici, scuole, negozi ed uffici.



Parcheggi: pubblico e privato appena sufficiente,

I servizi pubblici sono ad una distanza di circa 150 m , la stazione ferroviaria di Genova Brignole è situata a circa 4 km ed il casello autostradale di Genova Est è situato a circa 600 m di distanza.

L' unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un appartamento di tipo economico, posto al quarto piano e composto da ampio ingresso collegato al locale cucina, ripostiglio , corridoio , camera singola , bagno e camera matrimoniale, il tutto per complessivi mq. 70 circa lordi e mq. 62 circa netti oltre i due balconi.

Il fabbricato non è servito da ascensore.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|---|
| Dal 30/12/1983 al 11/07/1997 | antecedente l'impianto meccanografico: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] luda proprietà quota 1/1 [redacted] nata a [redacted] [redacted] usufruttuaria quota 1/2 [redacted] nato a [redacted] [redacted] usufruttuario quota 1/2 | Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 223, Sub. 43, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5 Piano 4 |
| Dal 30/06/1987 al 30/12/1983 | da impianto meccanografico: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI GENOVA | Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 223, Sub. 43, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Piano 4 |
| Dal 11/07/1997 al 15/12/1998 | [redacted] nato a [redacted] il [redacted] | Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 223, Sub. 43, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4.5 Piano 4 |
| Dal 15/12/1998 al 04/08/2014 | [redacted] nato a [redacted] [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] | Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 28, Part. 225, Sub. 43, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Piano 4 |
| Dal 04/08/2014 al 31/05/2019 | [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 1/2 [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] | Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 225, Sub. 43, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 499,67 Piano 4 |

trattasi di immobile adibito ad abitazione di proprietà dei signori:

[redacted]# e # [redacted]#

DATI CATASTALI

| |
|-------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|-------------------------|



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| STA | 28 | 225 | 43 | 5 | A3 | 5 | 4,5 | 62 mq | 499,67 € | 4 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fonti: Archivio storico di Palazzo Ducale Genova - Agenzia delle Entrate Genova

Dal confronto tra pratiche edilizie approvate e lo stato di fatto per l'immobile del lotto si può riferire quanto segue:

Il fabbricato è conforme alle norme urbanistiche edilizie vigenti.

Lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia concessionata (gli elaborati rappresentano i prospetti e per quanto riguarda le planimetrie è stata depositata la sola rappresentazione grafica del piano terra che si allega)

Lo stato dei luoghi NON corrisponde alla planimetria catastale.

Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione della tramezza divisoria tra il locale di ingresso ed il locale soggiorno/cucina) oltre alla mancata rappresentazione grafica dei balconi.

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L' immobile ad oggi risulta essere abitato dai proprietari quindi non risultano contratti di locazione in essere.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è buono.

Le pareti interne sono in intonaco civile finito in arenino e tinteggiate.

Gli infissi sono così composti: nella camera singola e nel bagno le finestre sono in alluminio con mono vetro, nel locale cucina/soggiorno/ingresso e nella camera matrimoniale le due porte finestre sono in alluminio con mono vetro, completano gli infissi le persiane in alluminio. Il portone d' ingresso è blindato.

I pavimenti sono costituiti da gress porcellanato.

Il riscaldamento è autonomo, la calderina è a servizio anche per l'acqua calda sanitaria.

L'appartamento risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce.

In merito agli impianti tecnici installati non ho potuto verificare l'installazione a norma in quanto non esiste agli atti la dichiarazione di conformità degli impianti.

PARTI COMUNI

L'edificio in cui è inserito l'immobile in oggetto è costituito da diverse unità abitative ai piani e da alcuni locali artigianali/laboratori di categoria C/3 posti al piano primo sottostrada e si sviluppa su sette livelli.

All' appartamento si accede tramite il portone posto sulla Piazza Giuseppe Garassini Garbarino.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LE TAMPONATURE SONO COSTITUITE DA MURATURA PORTANTE CON SOLAI E COPERTURA A PADIGLIONE IN CEMENTO ARMATO.

LE FINITURE SONO NELLA NORMA DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, LE MURATURE ESTERNE SONO INTONACATE E TINTEGGIATE, LE PARETI INTERNE SONO TINTEGGIATE, GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO MONO-VETRO COSÌ COME LE PERSIANE, LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO TAMBURATO, LE PARETI DEL BAGNO E DELLA CUCINA SONO RIVESTITE CON PIASTRELLE IN CERAMICA.

L'IMMOBILE È DOTATO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO, IMPIANTO IDRICO SANITARIO, CITOFONICO ED IMPIANTO TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO DALLA SCRIVENTE L'IMMOBILE IN OGGETTO DI PIGNORAMENTO È RISULTATO ABITATO DAGLI ESECUTATI, INTESTATARI DELL'INTERA PROPRIETÀ.

#~~XXXXXXXXXX~~# E #~~XXXXXXXXXX~~#



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|---|--|---|-------------------------|-------------|
| Dal 30/12/1983 | XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX nuda proprietà per 1/1. XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX usufruttuaria per 1/2 XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX usufruttuario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | ATTO (ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO) | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | ROCCO ANSALDO | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | Dal 30/06/1987 | ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI GENOVA Codice Fiscale/P.IVA: 00488430109 | IMPIANTO MECCANOGRAFICO | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 11/07/1997 | XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX proprietà per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX | | | RIUNIONE DI USUFRUTTO | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|----------------|---|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| | | | | | |
| Dal 15/12/1998 | [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. DI [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED] | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | COLA MARIA PAOLA | 15/12/1998 | 2275 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/02/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 14/06/2012
Reg. gen. 17119 - Reg. part. 13577
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Note: IPOTECHE: NULLA
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 08/02/2017
Reg. gen. 4102 - Reg. part. 2803
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

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 ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE, RICADE IN ZONA AR-UR, QUALIFICATA COME ABITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-



RESIDENZIALE.

L'EDIFICIO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE E' STATO ASSENTITO CON DECRETO SINDACALE DEL 25/06/1923 NR. 116 CON IL QUALE VENIVA APPROVATA LA COSTRUZIONE DI NR. 23 CASEGGIATI IN LOCALITÀ MOLINI DI CIMA TRA VIA LUNGO BISAGNO E VIA ENRICO TOTI, SUCCESSIVAMENTE VENIVA ASSENTITA VARIANTE APPROVATA CON DECRETO N. 581 DEL 31/10/1925.

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 risulta agibile.

IL FABBRICATO IN OGGETTO, IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE, RICADE IN ZONA AR-UR, QUALIFICATA COME AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE.

A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO SVOLTO, LA SCRIVENTE HA RISCONTRATO CHE AGLI ATTI DELLA AGENZIA DELL'ENTRATE E' DEPOSITATA UNA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTATA IL 22/12/1939 LA QUALE NON RAPPRESENTA CORRETTAMENTE L'ATTUALE STATO DEI LUOGHI. DIFFORMITÀ INTERNE: DEMOLIZIONE DELLA TRAMEZZA POSTA TRA IL LOCALE INGRESSO ED IL LOCALE ADIACENTE

DIFFORMITÀ ESTERNE: MANCATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEI BALCONI SITUATI L'UNO NELLA CAMERA MATRIMONIALE L'ALTRO NELL'ATTUALE CUCINA PRECEDENTEMENTE ADIBITA A SOGGIORNO.

PER OPERE ESTERNE DI CUI AL PUNTO PRECEDENTE LA SCRIVENTE HA TRATTO COPIA DEL PROGETTO AUTORIZZATIVO PRESSO L'ARCHIVIO PROGETTI STORICI DEL PALAZZO DUCALE DI GENOVA NEL QUALE I BALCONI SONO RAPPRESENTATI CORRETTAMENTE NEL RELATIVO PROSPETTO PER QUANTO RIGUARDA LA PLANIMETRIA DEL PIANO QUARTO LA SUDETTA NON E' DEPOSITATA AGLI ATTI.

PER LE OPERE INTERNE L'INTERVENTO EDILIZIO NON E' MAI STATO OGGETTO DI COMUNICAZIONE PRESSO L'UFFICIO COMPETENTE, QUINDI PRIVE DI TITOLO E PER TANTO SOGGETTE A PRATICA DI SANATORIA (DEPOSITO DI COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA-CILA, DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE NUMERO 16/2008 E SUCC. MOFIF. TARDIVA CON VERSAMENTO DA DEFINIRE IN BASE ALL'ANNO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.

PER LA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE OCCORRE STIMARE UN ONORARIO AL PROFESSIONISTA INCARICATO OLTRE UN EVENTUALE IMPORTO PER LA SANZIONE, PER DIRITTI COMUNALI E PER DIRITTI CATASTALI STIMABILI IN CIRCA EURO 1.200,00.

ABITABILITÀ:

A SEGUITO DELL'ACCERTAMENTO SVOLTO PRESSO L'UFFICIO ABITABILITÀ DI GENOVA, NON RISULTA RILASCIATO PER IL CASEGGIATO CIVICO 4 DI PIAZZA GIUSEPPE GARASSINI GARBARINO ALCUN DECRETO DI ABITABILITÀ IN QUANTO LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO E' AVVENUTA IN EPOCA PRECEDENTE DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLE LEGGI URBANISTICHE E DEI REGOLAMENTI URBANISTICI.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.890,88

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'IMPORTO TOTALE SPESE E' STATO INDICATO DALL'AMMINISTRATORE  QUALE SALDO AL 31/12/2018

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4, interno 18, piano 4
I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento



immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce una unica proprietà (UNICO Lotto). Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4 - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune foglio 28 particella 225 sub. 43, natura A/3 di classe 5 consistenza 4,5 vani rendita euro 499,67

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 225, Sub. 43, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 41.000,00

9.1 - Criteri di stima

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili è stata calcolata per ogni corpo secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

SUPERFICIE COMMERCIALE

In generale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box ecc.)

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni residenziali pubblicate sui siti internet e contatti diretti con operatore immobiliare di fiducia che ha già avuto modo di trattare beni nella stessa zona.

Considerata la posizione degli immobili ubicati in posizione semi centrale, con buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.

Viste le informazioni assunte, l'attuale fase di mercato in contrazione, si reputa equo applicare un valore medio unitario per immobili residenziali pari ad euro 985,00 al mq.

Tale valore è in linea con i valori riportati per la zona di appartenenza dalla Guida Valore Casa della F.I.A.I.P. Liguria che indicano una valutazione da 800,00 a 1.000,00 euro/mq per immobili in normale stato di conservazione nonché ai Valori riportati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall' Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico (da 840,00 a 1.250,00 euro/mq) - valori O.M.I. anno 2018 - secondo semestre Zona D04 -

Considerando inoltre i valori del Borsino Immobiliare - Zona Parenzo - Ginestre - abitazioni di tipo economico valore unitario compreso tra 816,00 euro e 1.208,00 euro/mq.

VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO: 985,66 EURO

Sulla base del valore medio unitario, come sopra riportato e determinato, in conseguenza delle diverse caratteristiche dei valori comparabili considerati, applicando a quest'ultimo il coefficiente globale di correzione del valore unitario, considerando l'immobile in buono stato, ma di scomoda accessibilità essendo collocato al quarto piano di un edificio privo di ascensore, il coefficiente nella fattispecie utilizzato è 0,80 il quale esprime la variazione di prezzo totale considerando (ubicazione, accesso, posizione, visuale, pezzatura, dotazioni, stato di



conservazione, ecc.)

VALORE MEDIO UNITARIO DI RIFERIMENTO 985,66 EURO X 0.80 COEFFICIENTE = 788,53 EURO

STIMA : MQ. 71,00 X EURO 788,53 = 55.985,63

- Adeguamenti e correzioni della stima -

Ai fini della presente stima, inoltre, il suddetto valore unitario di stima di euro 56.342,00 deve essere corretto in funzione dei seguenti fattori di adeguamento:

Riduzione del valore di circa il 10 %
per differenza tra gli oneri tributari su base catastale e reale
e per assenza di garanzia per vizi :

..... euro 5.598,56

oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente
.....nessuno

spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni
a carico dell' acquirente (se per dispositivo del G.Es. messe
a carico dell'aggiudicatario)
..... euro 262,00

Spese tecniche di regolarizzazione
Oneri tecnici per presentazione pratiche (importo stimato)
..... euro 1.200,00

spese amministrazione insolute:
..... euro 7.890,88

Totale adeguamenti:
..... euro 14.951,44

RESTANO:
..... euro 41.034,19

ARROTONDATO A:
..... EURO 41.000,00
(QUARANTUNOMILAEURO/00) quale prezzo a base d'asta

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4, interno 18, piano 4 | 71,00 mq | 578,00 €/mq | € 41.000,00 | 100,00% | € 41.000,00 |



| | |
|------------------|-------------|
| Valore di stima: | € 41.000,00 |
|------------------|-------------|

Valore di stima: € 41.000,00

Valore finale di stima: € 41.000,00

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.

Casarza Ligure, li 13/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Candiloro Maria Concetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 30/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale depositata il 22/12/1939
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto catastale terreni fg. 10 mapp.225 (Aggiornamento al 30/05/2019)
- ✓ N° 1 Google maps - Particolare facciata su via Enrico Toti
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Atti di Approvazione del 1925 e Variante finale
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Elaborato grafico Prospetti e tavola rappresentante il Piano Terra
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie degli interni con Punti di presa fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Verbali i condominio - assemblea straordinaria anno 2017 - assemblea ordinaria anno 2019 - situazione contabile al 30/05/2019
- ✓ N° 3 Altri allegati - certificato energetico APE - protocollo e pagamento



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4, interno 18, piano 4

I quesiti posti alla sottoscritta riguardano l'immobile indicato nell'atto di pignoramento immobiliare. Trattasi di unità immobiliari (appartamento) che di fatto costituisce una unica proprietà (UNICO Lotto). Di seguito riportiamo i riferimenti catastali indicati: - Appartamento di tipo economico sito nel Comune di Genova Piazza Giuseppe Garassini Garbarino civ. 4 - distinto all' N.C.E.U. del suddetto Comune foglio 28 particella 225 sub. 43, natura A/3 di classe 5 consistenza 4,5 vani rendita euro 499,67 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 225, Sub. 43, Zc. 5, Categoria A3 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 ED AGGIORNAMENTI, EFFICACI AI SENSI DI LEGGE, IL FABBRICATO IN CUI E' SITUATO L'IMMOBILE, RICADE IN ZONA AR-UR, QUALIFICATA COME ABITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE. L'EDIFICIO IN CUI SI TROVA L'IMMOBILE E' STATO ASSENTITO CON DECRETO SINDACALE DEL 25/06/1923 NR. 116 CON IL QUALE VENIVA APPROVATA LA COSTRUZIONE DI NR. 23 CASEGGIATI IN LOCALITÀ MOLINI DI CIMA TRA VIA LUNGO BISAGNO E VIA ENRICO TOTI, SUCCESSIVAMENTE VENIVA ASSENTITA VARIANTE APPROVATA CON DECRETO N. 581 DEL 31/10/1925.

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



