
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzei Natale, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2019 del R.G.E.

promossa da

Unicredit S.P.A.

Codice fiscale: 00348170101

Via Alessandro Specchi

00186 - Roma (RM)

Abbey National P.L.C.

Codice fiscale: 11054540155

Via g. Fara

20124 - Milano (MI)

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| 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 71/2019 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.135,00 | 17 |

INCARICO

In data 06/05/2019, il sottoscritto Geom. Mazzei Natale, con studio in Via Ignazio Pallavicini, 6 - 16155 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5 (Coord. Geografiche: 44°24'39.1"N 8°53'16.6"E)

DESCRIZIONE

Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al sesto piano dell'edificio di Via Stefano Canzio 6, Genova, nel municipio Medio Ponente, (ex Sampierdarena), composto da ingresso, num. 2 stanze, cucina, bagno, corridoio.

La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti nella via e nelle strade limitrofe, da sempre centro commerciale diffuso del ponente cittadino, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, vestiario, arredo, elettrodomestici, farmacia, ecc..., presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con il centro cittadino (fermate bus su Via A. Cantore)

Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado.

Via Stefano Canzio è una via secondaria con traffico veicolare non particolarmente intenso, anche se nelle immediate vicinanze è presente viabilità cittadina principale (via Sampierdarena e Via Cantore) con elevato traffico veicolare.

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 Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Presente nei documenti in P.C.T. relazione notarile a firma Dott. Antonio Trotta Notaio in Pavia, del 28/10/2017 che certifica provenienze e formalità nel ventennio antecedente al pignoramento recante come dati di trascrizione RG 28560 RP 20250 del 11/09/2017, ma non vi è traccia in P.C.T. della verifica ex art 567 c.p.c. nel periodo intercorrente tra il primo pignoramento del 2017 e il secondo pignoramento del 20/12/2018 con dati di trascrizione RG 3672 RP2737 del 06/02/2019.

Si ritiene pertanto necessaria da parte del creditore procedente integrazione documentale di quanto sopra esposto.

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

Non sono presenti comproprietari.

Non sono presenti sequestranti.

Verifica effettuata in data 26/07/2019 con accesso in via telematica alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Ispezioni Ipotecarie.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Al momento dell'acquisto il sig. _____ dichiarava di essere di stato libero.

CONFINI

l'appartamento interno 8 oggetto di esecuzione posto al piano quinto dell'edificio civ. 6 di Via Stefano Canzio, confina:

a sud-est con muri perimetrali prospicienti su Via Stefano Canzio,

a sud-ovest muri perimetrali prospicienti con distacco con altro edificio,

a nord ovest muri perimetrali prospicienti con distacco con altro edificio,

a nord-est in parte con vano scale condominiale in parte con distacco con altro edificio.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 50,88 mq | 63,30 mq | 1,00 | 63,30 mq | 3,27 m | 6 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 63,30 mq | | |

| | | |
|---------------------------------------|----------|---|
| Incidenza condominiale: | 0,00 | % |
| Superficie convenzionale complessiva: | 63,30 mq | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 11/05/2015 al 09/11/2015 | | Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 904, Sub. 7, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 58 mq Rendita € 383,47 Piano 5 |

vi è corrispondenza tra l'attuale intestatario dell'immobile e quanto riportato in visura.

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 | 44 | 904 | 7 | 3 | A4 | 5 | 4,5 | 58 mq | 383,47 € | 5 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevato in particolare:

DIFFOMITA' in PLANIMETRIA:

- la porta di accesso alla camera singola al momento del sopralluogo era posizionata in corridoio e non in ingresso.

- Non viene riportata l'altezza interna dell'immobile.

Si specifica che esiste conformità tra i dati dell'immobile contenuti nel pignoramento e le risultanze catastali.

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione, le condizioni rilevate sono coerenti con l'utilizzo del bene.

Ad eccezione di quanto riportato, si segnalano la presenza di infiltrazioni a soffitto/parete presenti nei locali wc, camera matrimoniale.

PARTI COMUNI

L'immobile fa parte del condominio di Via Stefano Canzio 6 di cui non si è riusciti ad ottenere alcun riferimento documentale, infatti non è presente nelle parti comuni dell'edificio (es. atrio) la targhetta con le indicazioni che permettano l'individuazione dell'amministratore a cui poter chiedere quanto sopra.

Di conseguenza non si è a conoscenza dei valori millesimali in capo all'unità immobiliare, così come non si sono ottenuti dati contabili riferiti agli aspetti condominiali facenti riferimento all'immobile oggetto di esecuzione.

Le condizioni rilevate a vista dei prospetti esterni risultano come discreta conservazione con tracce di degrado delle parti di tinteggiatura. Non si è potuto accedere alla copertura, per mancanza di accessi percorribili in sicurezza, ma constatare le infiltrazioni presenti nell'abitazione si ritiene che ad oggi, la copertura non garantisca sufficiente tenuta agli agenti atmosferici, con analogo aspetto legato ai possibili corpi emergenti che si possano trovare in copertura (ec. casse camini).

Vano scale in condizioni di conservazione scarse, con degrado delle finiture delle pareti e vetustà delle pavimentazioni di ballatoi e rampe scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: su due lati: sud-Est con affaccio su Via Stefano Canzio, sud- Ovest parete senza affaccio su distacco, a nord-ovest con affaccio su distacco con fabbricati.

Altezza interna utile: misura variabile vista la presenza di soffitti a padiglione, misura riferita al centro stanza camera da letto H. 3.27 m a perimetro misurati all'attacco tra parete e soffitto camera matrimoniale H. 2.78 m.

Str. verticali: ipotizzabile struttura portante in muratura (ragionevolmente in pietrame considerato la tipologia costruttiva).

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in legno o latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: non ispezionata.

Manto di copertura: non ispezionato,

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco con tinteggiatura. Internamente pareti rifinite in intonaco e tinteggiatura semplice.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso legno semplice, finestre in Alluminio con doppio vetro con persiane.

Impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori e calderina combinata posta in cucina.

Non sono stati messi a disposizione la certificazione impianti ex L 46/90 o DM 37/08 per impianti elettrico/idrico/riscaldamento/gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Presente nell'alloggio al momento del sopralluogo il Sig. _____ che occupa l'immobile con la sua famiglia.

Da ispezione effettuata presso Agenzia delle Entrate in data 09/07/2019 si è reperito copia, che si allega, di contratto di comodato ad uso gratuito, tra i sig. _____ e il sig. _____ per l'immobile oggetto di esecuzione contratto registrato a Genova presso Ufficio Genova 2 Agenzia delle Entrate a num. 2755 serie 3 R04089 il 04/08/2016.

In tale contratto viene previsto:

- al punto 2 si definisce la durata del contratto in anni 20 (sino al 2036), ma nonostante la durata prevista non si sono reperite trascrizioni del contratto,
- al successivo punto 3, il comodatario può "sublocare l'immobile a lui concesso in comodato, a terzi, anche a titolo oneroso".

Non sono stati resi disponibili da parte dell'occupante, contratto di locazione o altro titolo per l'occupazione dell'appartamento.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|---|-------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/07/1997 al 14/06/2001 | nato a _____ il _____ proprietario per 1/1 PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: _____ | Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 12/07/1997 | | |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 03/10/2005 | 51921 | 32781 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/06/2001 al 14/07/2003 | proprietario per 1/2 PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Angelo Noli | 14/06/2001 | 49001 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 23/06/2001 | 18533 | 12143 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/06/2001 al 14/07/2003 | proprietario per 1/2 PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Angelo Noli | 14/06/2001 | 49001 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 23/06/2001 | 18533 | 12143 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/07/2003 | nato a il proprietario per 1/1 PROPRIETA'. Codice Fiscale/P.IVA: | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Riccardo Ridella | 14/07/2003 | 55611 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 21/07/2003 | 26767 | 15951 |
| | | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento con trascrizione del 06/02/2019 RG 3672 RP 2737. L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Genova il 14/07/2003
Reg. gen. 55612 - Reg. part. 41734
Quota: 1/1
Importo: € 166.000,00
A favore di Abbey National P.L.C.
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 83.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio Ridella Riccardo
Data: 14/07/2003
N° repertorio: 55612
N° raccolta: 14734

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 11/09/2017
Reg. gen. 28560 - Reg. part. 20250
Quota: 1/1
A favore di Unicredit S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 11/09/2017
Reg. gen. 28560 - Reg. part. 20250

Quota: 1/1
A favore di Unicredit S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche:
Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento 2018): Zona AC-US ambito di conservazione dell'impianto Urbano Storico.

L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

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.

Vista la tipologia costruttiva dell'edificio è possibile ricondurre la costruzione dell'edificio in epoca antecedente al 01/09/1967, da ricerche documentali sia di tipo catastale che di tipo edilizio, non si sono rinvenuti atti attestanti l'epoca di costruzione dello stabile. Premesso ciò, nella valutazione di regolarità edilizia, si è proceduto alla verifica della presenza di progetti e documentazione progettuale presso l'Ufficio Edilizia Privata di Genova Ufficio Visura, con diversi accessi. Dalla ricerca effettuata è stato reperito i seguenti progetti:

- progetto per opere interne num. 4115/96
- progetto per opere interne num. 1750/87.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultima progettazione reperita (4115/96) è possibile constatare e rilevare le seguenti difformità:

- l'accesso alla camera singola avviene dal corridoio,
- non è presente varco di collegamento tra camera singola e ingresso.

"In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa": l'articolo 36 indica: "Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si

intende rifiutata.”

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36. Si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante l'applicazione del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 – bis e non dell'art. 36 sopra citato.

“...altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”
Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.... il comma in oggetto prevede: “...6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”

Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 10 c. 6. relativamente alla data delle “ragioni di credito” che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

“.....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria “Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 “..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.” Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 – bis.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità: Per l'edificio e l'immobile oggetto di esecuzione non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/ Dichiarazione di Agibilità vista anche la remota datazione supposta di costruzione dello stabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte del condominio di Via Stefano Canzio 6 di cui non si è riusciti ad ottenere alcun riferimento documentale, infatti non è presente nelle parti comuni dell'edificio (es. atrio) la targhetta con le indicazioni che permettano l'individuazione dell'amministratore a cui poter chiedere quanto sopra.

Di conseguenza non si è a conoscenza dei valori millesimali in capo all'unità immobiliare, così come non si sono ottenuti dati contabili riferiti agli aspetti condominiali facenti riferimento all'immobile oggetto di esecuzione.

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) - Via Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5

Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al sesto piano dell'edificio di Via Stefano Canzio 6, Genova, nel municipio Medio Ponente, (ex Sampierdarena), composto da ingresso, num. 2 stanze, cucina, bagno, corridoio. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti nella via e nelle strade limitrofe, da sempre centro commerciale diffuso del ponente cittadino, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, vestiario, arredo, elettrodomestici, farmacia, ecc..., presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con il centro cittadino (fermate bus su Via A. Cantore) Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. Via Stefano Canzio è una via secondaria con traffico veicolare non particolarmente intenso, anche se nelle immediate vicinanze è presente viabilità cittadina principale (via Sampierdarena e Via Cantore) con elevato traffico veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 904, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 31.650,00

Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto

dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, ricerca su Astegjudiziarie.it per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima.

In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile determinare valori OMI corrispondenti ai valori al di sotto dei minimi per la categoria di interesse (abitazioni economico non essendo presente in banca dati OMI le abitazioni di tipo popolare A/4) valori comunque ridotti visto l'esito della ricerca prodotta.

Regolarizzazione edilizia:

Per la regolarizzazione edilizia del bene è possibile ricorrere alla presentazione di C.I.L.A. con "opere eseguite" con sanzione pari a Euro 1000.00 (mille) oltre alle spese necessarie per il tecnico competente stimabili in circa Euro 1000.00 (mille).

Regolarizzazione catastale:

1) E' possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA per variazione catastale con causale "diversa distribuzione spazi interni" solo per corretta rappresentazione dell'accesso alla camera da letto singola dal corridoio.

I costi per la redazione della suddetta pratica DOCFA possono essere stimati in circa 350 euro oltre iva ed oneri per pratica professionista abilitato e 50 euro per diritti catastali.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5 | 63,30 mq | 500,00 €/mq | € 31.650,00 | 100,00% | € 31.650,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 31.650,00 |

Valore di stima: € 31.650,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Stato di possesso | 5,00 | % |
| Assenza garanzia vizi ed evizione | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale | 2350,00 | € |

Valore finale di stima: € 26.135,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare

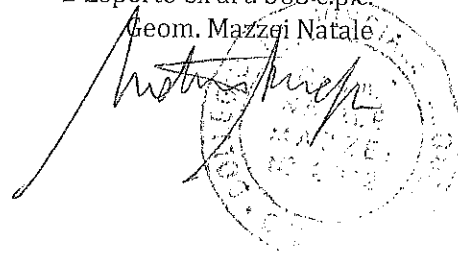
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 31/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzei Natale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio Ridella rep 55611
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - localizzazione geografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - protocollo APE
- ✓ N° 1 Foto - fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta pagamento APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo



- ✓ N° 1 Altri allegati - comodato uso
- ✓ N° 1 Altri allegati - prog 4115-96
- ✓ N° 1 Altri allegati - prog 1750-87

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5
Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al sesto piano dell'edificio di Via Stefano Canzio 6, Genova, nel municipio Medio Ponente, (ex Sampierdarena), composto da ingresso, num. 2 stanze, cucina, bagno, corridoio. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti nella via e nelle strade limitrofe, da sempre centro commerciale diffuso del ponente cittadino, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, vestiario, arredo, elettrodomestici, farmacia, ecc..., presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con il centro cittadino (fermate bus su Via A. Cantore) Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. Via Stefano Canzio è una via secondaria con traffico veicolare non particolarmente intenso, anche se nelle immediate vicinanze è presente viabilità cittadina principale (via Sampierdarena e Via Cantore) con elevato traffico veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 904, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento 2018): Zona AC-US ambito di conservazione dell'impianto Urbano Storico. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 26.135,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.135,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Stefano Canzio 6/8, edificio 6, interno 8, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 904, Sub. 7, Zc. 3, Categoria A4 | Superficie | 63,30 mq |
| Stato conservativo: | L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione, le condizioni rilevate sono coerenti con l'utilizzo del bene. Ad eccezione di quanto riportato, si segnalano la presenza di infiltrazioni a soffitto/parete presenti nei locali wc, camera matrimoniale. | | |
| Descrizione: | Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al sesto piano dell'edificio di Via Stefano Canzio 6, Genova, nel municipio Medio Ponente, (ex Sampierdarena), composto da ingresso, num. 2 stanze, cucina, bagno, corridoio. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti nella via e nelle strade limitrofe, da sempre centro commerciale diffuso del ponente cittadino, sono presenti infatti, negozi di vicinato di vario genere, alimentari, vestiario, arredo, elettrodomestici, farmacia, ecc..., presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con il centro cittadino (fermate bus su Via A. Cantore) Presente in zona edifici scolastici di vario ordine e grado. Via Stefano Canzio è una via secondaria con traffico veicolare non particolarmente intenso, anche se nelle immediate vicinanze è presente viabilità cittadina principale (via Sampierdarena e Via Cantore) con elevato traffico veicolare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |