

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Andrea Caminale, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2019 e 50/2019 del R.G.E. riunite.

promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**

Codice fiscale: 00651990582

ROMA

**Condominio via Bercilli 9**

Codice fiscale: 80099880108

16100 - GENOVA (GE)

contro

Codice fiscale:

VIA BERCILLI 9/6

16100 - GENOVA (GE)

Nata in



## SOMMARIO

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 3  |
| Premessa.....  | 3  |
| Descrizione .....  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                               | 3  |
| Titolarità .....   | 3  |
| Confini.....   | 4  |
| Consistenza.....   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....  | 5  |
| Dati Catastali.....  | 6  |
| Precisazioni.....  | 6  |
| Patti.....   | 6  |
| Stato conservativo .....   | 6  |
| Parti Comuni.....  | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                  | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                               | 7  |
| Stato di occupazione .....   | 8  |
| Provenienze Ventennali.....  | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 10 |
| Normativa urbanistica .....  | 10 |
| Regolarità edilizia .....  | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....   | 11 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 12 |
| Riepilogo bando d'asta.....  | 15 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 33/2019 e 50/2019 del R.G.E..... | 16 |
| <b>Lotto Unico</b> .....   | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....               | 17 |



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Andrea Caminale, con studio in \_\_\_\_\_ - 16121 - Genova (GE), email \_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_, Tel. \_\_\_\_\_ veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21.03.2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Contestualmente alla nomina del sottoscritto perito estimatore è stata nominata la SO.VE.MO., presente al momento del sopralluogo.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BERCILLI civ. 9 , interno 6, piano 2°

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito in Genova via Mario Bercilli civ. 9 int. 6, piano 2°, nel quartiere di Certosa, Municipio V - Valpolcevera.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso seppur presente la SO.VE.MO.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Appartamento ubicato in Genova (GE) – via M. Bercilli 9 int. 6 piano 2°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione risulta completa ad eccezione della trascrizione dell'accettazione della successione da parte degli eredi sia per il decesso di \_\_\_\_\_ (deceduta) \_\_\_\_\_ che di \_\_\_\_\_ (deceduto il \_\_\_\_\_)

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \_\_\_\_\_ (Proprietaria 1/1) c.f.: \_\_\_\_\_  
nata in \_\_\_\_\_  
Via Bercilli 9/6 – 16151 Genova (GE)



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

nata in

c.f.: ..... (Proprietaria 1/1)

Dalla verifica svolta presso l'Ufficio Atti Civili e Matrimoni del Comune di Genova, l'esecutata non risulta sposata.

Al 07.05.2004 risultava nubile come riporta l'atto di acquisto.

#### CONFINI

L'appartamento in esame confina: partendo da nord in senso orario: int. 5, via Adelaide Ristori, civ. 11 di via Ristori, cavedio, vano scala, sotto negozio e sopra int. 10.

(Vd. All.to 6)

#### CONSISTENZA

| Destinazione                                | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                  | 60,18 mq         | 70,50 mq         | 1,00         | 70,50 mq                 | 3,09 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>     |                  |                  |              | <b>70,50 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>              |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>SUPERFICIE CONVENZIONALE COMPLESSIVA</b> |                  |                  |              | <b>70,50 mq</b>          |          |       |
| <b>SUPERFICIE NETTA</b>                     |                  |                  |              |                          |          |       |
| <b>Ingresso e corridoio</b>                 |                  |                  |              | <b>16,57 mq</b>          |          |       |
| <b>Camera 1</b>                             |                  |                  |              | <b>16,31 mq</b>          |          |       |
| <b>Camera 2</b>                             |                  |                  |              | <b>11,77 mq</b>          |          |       |
| <b>Cucina</b>                               |                  |                  |              | <b>9,45 mq</b>           |          |       |
| <b>Dispensa</b>                             |                  |                  |              | <b>1,70 mq</b>           |          |       |
| <b>Bagno</b>                                |                  |                  |              | <b>4,38 mq</b>           |          |       |
| <b>TOTALE SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE</b> |                  |                  |              | <b>60,18 mq</b>          |          |       |

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Il condominio non è dotato di beni tipo: alloggio custode, locali per riunioni e/o spazi esterni condominiali.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali   |
|------------------------------|-----------|--|
| Dal 27/01/1991 al 28/12/1991 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |
| Dal 28/12/1991 al 08/03/2000 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |
| Dal 08/03/2000 al 17/05/2003 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |
| Dal 17/05/2003 al 31/10/2003 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |
| Dal 31/10/2003 al 17/05/2004 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |
| Dal 07/05/2004 al 09/04/2019 |           | Catasto Fabbricati<br>Sez. SAM, Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3<br>Categoria A3<br>Cl.2, Cons. 4,5<br>Superficie catastale 70 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano 2 |

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI



## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| SAM                     | 38     | 76    | 12   | 3                   | A3        | 2      | 4,5         | 70 mq                | 348,61 € | 2     |          |

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, malgrado la mancanza di regolarità edilizia. (All.ti 5, 6 e 7)

## PRECISAZIONI

Si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" per le difformità riscontrate.

## PATTI

Dalla verifica svolta presso l'Ufficio Atti Civili e Matrimoni del Comune di Genova, l'esecutata non risulta sposata.

Al 07.05.2004 risultava nubile come riporta l'atto di acquisto.

L'esecutata non ha diritto dell'uso dell'ascensore.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del fabbricato è normale.

Lo stato conservativo dell'appartamento risulta discreto.

## PARTI COMUNI

L'accesso all'appartamento avviene tramite portone, atrio e vano scala condominiali. Nell'edificio in esame non sono presenti altre parti comuni se non l'ascensore di cui l'esecutata non ha diritto d'uso.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto è stato possibile accertare, non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento in esame è sito in via Mario Bercilli al civ. 9 nella zona di Certosa (Municipio V - Valpolcevera) a pochi metri dal capolinea della metropolitana "Brin" ed ad altre linee di autobus.

L'ambito è residenziale di tipo economico con edifici di età eterogenea, in un contesto dotato di buone infrastrutture e servizi generali. La zona è dotata di parcheggi ma non sufficienti.

L'edificio, in cui si trova l'appartamento, consiste in un corpo di fabbrica contrassegnato da due civici in due vie differenti, ma costituenti un unico condominio: civ. 9 di via Bercilli e civ. 11 di via Ristori.

Il fabbricato risale agli anni '30 del secolo scorso ed è formato 6 piani fuori terra su via Bercilli e 5 fuori terra su via Ristori.

La scala condominiale è con gradini in marmo, androne e pianerottoli con pavimento in graniglia e pareti intonacate, portone d'ingresso in alluminio anodizzato.

Le facciate sono di color giallino con infissi esterni dotati di persiane alla genovese di colore verde.

Lo stato di manutenzione è normale.

L'unità immobiliare, adibita ad uso residenziale, è composta da: ingresso privo di finestra adibito a soggiorno, n. 2 camere, cucina, corridoio, bagno e dispensa.

(All.ti 4 e 8)

**Fondazioni:** si ipotizza del tipo continuo

**Esposizione:** est ed ovest

**Altezza interna utile:** m 3.09

**Str. verticali:** in muratura di pietrame con elementi in c.a.

**Solai:** del tipo misto

**Copertura:** piana

**Finitura soffitti, pareti esterne ed interne:** pareti esterne con intonaco e tinteggiatura; le partizioni interne dei vani sono in laterizio intonacate e tinteggiate di colore bianco ad eccezione delle camere che sono di colore verde pastello; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; le pareti del locale bagno e cucina sono tinteggiate e rivestite in piastrelle di ceramica. Stato di manutenzione discreto.

**Pavimentazione interna:** pavimenti in graniglia alla genovese con decori, piastrelle di ceramica nel bagno, in discreto stato manutentivo.

**Rivestimenti:** in piastrelle bagno e cucina in discreto stato manutentivo.

**Infissi esterni ed interni:** n. 2 finestre in alluminio anodizzato con vetro semplice e n. 3 finestre in legno con vetro semplice nella camera 1, bagno e dispensa; porte interne in legno tamburato di cui due con vetro e quella della dispensa a soffietto, portoncino caposcala a due ante in legno non blindato; persiane alla genovese in alluminio di colore verde. Il tutto in normale stato manutentivo ad eccezione delle finestre in legno che sono in pessimo stato.

**Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:** impianto elettrico sottotraccia di vecchia realizzazione non certificato ma dotato di salvavita; impianto di riscaldamento e produzione acqua calda con calderina a gas, marca Baxi mod. Luna Blue 240 FI, installata il 05.04.2006, con termosifoni in alluminio, non è stata esibita la dichiarazione di conformità ma solo il libretto della caldaia; impianto citofonico; impianto TV.

Dotazioni condominiali: ascensore senza diritto d'uso.



**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è occupato dall'esecutata (Vd. Stato di Famiglia All.to 1)), per cui si ritiene libero.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

(All.ti 5 e 9)

| Periodo                            | Proprietà   | Atti                                |             |                          |                    |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------|
| Dal<br>28/12/1991 al<br>08/03/2003 | nato a Genova il<br>, per la<br>quota di 1/2 di piena<br>proprietà e<br><br>i per la<br>quota di 1/2 di piena<br>proprietà in regime di<br>comunione dei beni.<br>Codice Fiscale/P.IVA:                                 | <b>compravendita</b>                |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Registrazione</b>                |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
| Dal<br>08/03/2003 al<br>17/05/2003 | nato a Genova il<br>, per la<br>quota di 1/6 di piena<br>proprietà,<br>a a Genova il<br>l per la<br>quota di 1/6 di piena<br>proprietà,<br><br>a per la<br>quota di 1/6 di piena<br>proprietà. Codice<br>Fiscale/P.IVA: | <b>dichiarazione di successione</b> |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Registrazione</b>                |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
| Dal<br>17/05/2003 al<br>31/10/2003 | nato a Genova il<br>, per la<br>quota di 4/12 di piena<br>proprietà,<br>l nata a Genova il<br>l per la<br>quota di 4/12 di piena<br>proprietà. Codice<br>Fiscale/P.IVA:   | <b>dichiarazione di successione</b> |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |
|                                    |   | <b>Registrazione</b>                |             |                          |                    |
|                                    |   |                                     |             |                          |                    |





|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|------------------------------------|--|----------------------|-------------|--------------------------|--------------------|--|--|
|                                    |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |  |  |
| Dal<br>31/10/2003 al<br>07/05/2004 | nato a Genova il<br>, per la<br>quota di 1/1 di<br>proprietà. Codice<br>Fiscale/P.IVA: | <b>DIVISIONE</b>     |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Registrazione</b> |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
| Dal<br>07/05/2004                  | nata in<br>, quota<br>proprietà 1/1 Codice<br>Fiscale/P.IVA:                           | <b>COMPRAVENDITA</b> |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio<br/>N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Trascrizione</b>  |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>         | <b>Reg. part.</b>  |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Registrazione</b> |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>           | <b>Vol. N°</b>     |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |
|                                    |  |                      |             |                          |                    |  |  |

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.

Si fa constare che i sigg. \_\_\_\_\_ hanno ricevuto l'immobile in oggetto per successione legittima di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e deceduta in Genova il \_\_\_\_\_ - N° \_\_\_\_\_ (trascrizione successiva all'atto di vendita avvenuto il 28/12/1991 come sopra indicato)



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 16/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Genova il 11/05/2004  
Reg. gen. 20876 - Reg. part. 5067  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 29/01/2019  
Reg. gen. 2697 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio via Bercilli 9  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 15/02/2019  
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 3770  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona AR-UR - Ambito di Riquilificazione Urbanistica residenziale, del PUC - Piano Urbanistico Comunale di Genova.  
(All.to 10)

Non esistono vincoli ambientali ed artistici

## 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 è provvisto del certificato di agibilità.



A seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Visure Progetti e Condoni Edilizio del Comune di Genova, non risultano presentate pratiche edilizie per opere interne, nè pratiche di sanatoria.

L'immobile si presenta difforme dallo stato originario della costruzione (anni '30 del secolo scorso) che è attestato solo dalla planimetria catastale del 05/01/1940; infatti allo stato attuale il locale bagno è stato realizzato nel vano soggiorno privando quest'ultimo della finestra.

Tali opere interne, realizzate nel 2004, non sono sanabili con l'art. 22 L.R. 16/08 in quanto è necessaria la doppia conformità relativa al regolamento edilizio di allora e quello attuale.

Sarà comunque possibile, successivamente al ripristino dello stato assentito, presentare un nuovo progetto, mediante CILA, per l'ampliamento del bagno anche privando l'ingresso della finestra come da regolamento edilizio vigente.

(All.ti 4, 6 e 7)

Ai fini della regolarizzazione vengono di seguito quantificati i costi per il ripristino dello stato assentito:

- demolizione delle tramezze costituenti il bagno esistente
- ripristino del bagno originale
- tinteggiature

I costi stimati sono pari ad € 4.300,00 ca.

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

- In risposta del quesito si produce in allegato il certificato energetico dell'immobile / APE a firma del Geom. Mario Dionisi (Vd. All.to 11)
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata esibita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e gas.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Essendo il Condominio parte nella presente procedura, per le spese condominiali pregresse si rimanda alla documentazione agli atti e all'allegato 12.

I millesimi generali di proprietà sono pari a: MM 21,22

Le spese annuali di ordinaria amministrazione ammontano mediamente a circa € 120,00 mensili

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

Nel 2018 si sono rese necessarie opere di manutenzione straordinaria ai terrazzi di copertura.

Di recente sono stati eseguiti lavori straordinari alle fognature, con separazione di acque bianche e acque nere.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BERCILLI 9, interno 6, piano 2°**, nel quartiere di Certosa Municipio V - Valpolcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, zc. 3, Categoria A/3

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

Valore finale di stima del bene: € 40.545,00

La valutazione è effettuata prendendo in considerazione un unico valore unitario di consistenza, riferito al metro quadrato di superficie commerciale in condizioni di stato normale.

Sono stati effettuati gli opportuni raffronti con immobili adibiti ad abitazione di caratteristiche analoghe di cui sono noti i valori recenti di compravendita, si sono considerate le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliari - Agenzia del Territorio - OMI che indicano un minimo di € 650,00/mq, un massimo di € 970,00/mq (valore medio € 810,00/mq) per uno stato conservativo normale, per abitazioni di tipo economico.

Inoltre sono state consultate le valutazioni del Borsino Immobiliare che per abitazioni di tipo economico in "fascia media" indica €/mq 816,00.

Inoltre sono stati considerati i seguenti fattori incrementativi del valore quali: 1) appartamento di buon taglio commerciale; 2) zona servita ottimamente dai mezzi pubblici (metropolitana e autobus di linea nelle immediate vicinanze) e dei seguenti valori decrementativi: 1) zona periferica; 2) appartamento in discreto stato manutentivo; 3) appartamento posto al 2° piano con ascensore ma senza diritto d'uso; 4) mancanza di certificazioni degli impianti; 5) zona con qualche difficoltà di parcheggio.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come sopra descritto, il valore di mercato più probabile dell'immobile oggetto di stima a parere dello scrivente è pari ad € 700,00/mq, leggermente inferiore alla media tra il valore medio OMI e quello in fascia media del Borsino Immobiliare. (All.ti 2 e 3)

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, riferito all'attualità, viene determinato secondo i seguenti conteggi:

Superficie convenzionale complessiva mq 70,50

|  |                          |                   |
|--|--------------------------|-------------------|
| Valore   | mq 70,50 x €/mq 700,00 = | € 49.350,00       |
| a dedurre costi per la regolarizzazione edilizia |                          | € <u>4.300,00</u> |
|  | Totale                   | € 45.050,00       |

La stima sopraindicata ha già tenuto conto dello stato dell'immobile e in particolare della mancanza di certificazioni di conformità degli impianti presenti, pertanto non si effettuano ulteriori detrazioni.



Si applica qui di seguito al valore sopraindicato, una riduzione forfettaria nella misura del 10% in assenza di garanzia per vizi e incentivo all'acquisto all'asta:  
 $\text{€ } 45.050,00 \times 0,90 = \text{€ } 40.545,00$  (Euro quarantamilacinquecentoquarantacinque/00)

Il bene viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e gradito, a corpo e non a misura.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale             |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Appartamento Genova (GE) - VIA M. BERCILLI 9 INT. 6, piano 2 | 70,50 mq                 | 700,00 €/mq     | € 49.350,00        | 100,00%          | € 49.350,00        |
| Costi per la regolarizzazione edilizia                       |                          |                 |                    |                  | € 4.300,00         |
|  |                          |                 |                    | totale           | € 45.050,00        |
| Riduzione forfettaria 10%                                    |                          |                 |                    |                  | € 4.505,00         |
| <b>VALORE DI STIMA:</b>                                      |                          |                 |                    |                  | <b>€ 40.545,00</b> |

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

Genova, li 14/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
 Arch. Andrea Caminale



## ELENCO ALLEGATI:

---

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato residenza - stato famiglia
- ✓ N° 2 Altri allegati - Banca dati quotazioni immobiliari
- ✓ N° 3 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo pianta stato attuale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - attuale
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - storica
- ✓ N° 8 Ortofoto - documentazione fotografica
- ✓ N° 9 Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Altri allegati - stralcio dal PUC vigente
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Conteggio insoluti amministrazione



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BERCILLI civ. 9 int. 6, piano 2°. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 76, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile ricade in zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica residenziale, del PUC - Piano Urbanistico Comunale di Genova. Non esistono vincoli ambientali e artistici.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 33/2019 E 50/2019 DEL R.G.E. RIUNITE**

**LOTTO UNICO**

| Appartamento                                      |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Genova (GE) - VIA BERCILLI 9 int. 6, piano 2  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38,<br>Part. 76, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A/3   | <b>Superficie</b> | 70,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo del fabbricato è normale. Lo stato conservativo dell'appartamento risulta discreto. |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Appartamento sito in Genova via Mario Bercilli civ. 9 int. 6, piano 2°.                                   |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dall'esecutata (vd. stato di famiglia), per cui si ritiene libero.                  |                   |          |





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo  
Iscritto a Genova il 11/05/2004  
Reg. gen. 20876 - Reg. part. 5067  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro l  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 29/01/2019  
Reg. gen. 2697 - Reg. part. 2022  
Quota: 1/1  
A favore di Condominio via Bercilli 9  
Contro  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Genova il 15/02/2019  
Reg. gen. 4934 - Reg. part. 3770  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

