

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2019 del R.G.E. ....	19
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.485,80</b> .....	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2019, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2019 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) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito in Scalinata Cesare Beccaria a Genova Sampierdarena

L'immobile è ubicato nel Municipio II Centro Ovest. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. Si tratta di appartamento appartenente in edificio plurifamiliare su 8 piani fuori terra. Di piena proprietà dell' esecutato ; della consistenza catastale di vani 4,5. L'ingresso è al piano primo a cui si giunge tramite scalinata in marmo dall'atrio del palazzo.

Dal pianerottolo si accede all'ingresso che disimpegna agli altri locali: cucina, camere e bagno.

Dalla cucina si accede a giardino di pertinenza tramite portafinestra.

Fermata autobus a circa 100m a piedi dall'edificio. E' vicino all'Ospedale Villa Scassi; sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, mentre la zona presenta difficoltà di parcheggio.

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) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1

## 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:

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

A nord, tramite intercapedine, con Via Onofrio Scassi; a sud con appartamento int.1; ad ovest con distacco; ad est con appartamento interno 3.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	11,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq	3,98 m	1
cucina	18,00 mq	20,64 mq	1,00	20,64 mq	3,98 m	1
camera sud	14,70 mq	18,70 mq	1,00	18,70 mq	3,98 m	1
camera est	10,00 mq	11,75 mq	1,00	11,75 mq	3,98 m	1
bagno	4,00 mq	5,14 mq	1,00	5,14 mq	3,98 m	1
camera nord	13,80 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	3,98 m	1
disimpegno	5,40 mq	6,35 mq	1,00	6,35 mq	3,98 m	1
ripostiglio	4,87 mq	5,60 mq	1,00	5,60 mq	3,98 m	1
giardino	50,00 mq	53,45 mq	0,18	9,62 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>105,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>105,80 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1980 al 08/03/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 132, Sub. 8-9, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Piano 1

		Graffato 796
Dal <b>08/03/2006</b> al <b>08/11/2006</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato 796
Dal <b>08/11/2006</b> al <b>06/03/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato 796
Dal <b>06/03/2007</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato 796
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>11/09/2019</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4.5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 418,33 Piano 1 Graffato 796

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Si precisa che come inserito in atto di acquisto, la variazione del 08/03/2006 è definita:  
"giusta variazione n. 13186.1/2006 presentata all'Ufficio territoriale di Genova, l'08/03/2006 (Prot. N. GE0063939), per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, presentata per l'accorpamento di un locale ad uso cantina dell'appartamento de quo e l'inserimento nella planimetria del giardino di pertinenza, già censito al N.C.T, senza che ad oggi sia stata eseguita opera alcune, precedentemente alla quale quanto in oggetto, risultava censito come Foglio 40, particella 132, sub. 8, particella 132, sub 9 del NCEU e come Foglio 40 particella 343 del NCT.

## 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	132	45	3	A3	3	4.5	94 mq	418,33 €	1	796

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale tra la planimetria depositata in catasto e lo stato reale dei luoghi. Nell'immobile sono state eseguite opere interne dopo l'acquisto nel 2006, consistenti nella realizzazione di una tramezzatura a costituire un corridoio di distribuzione riducendo la superficie di un vano aperto esistente, il cui accesso avviene ora tramite una porta ricavata in detta tramezza. Successivamente alla regolarizzazione della pratica edilizia in Comune, occorre presentare l'aggiornamento planimetrico al catasto da parte di un professionista abilitato

## PRECISAZIONI

---

Sono state eseguite verifiche presso il Comune di Genova dalle quali risulta che l'esecutato è residente nell'immobile, insieme ai figli.

Nello specifico:

Visti gli atti d'ufficio si certifica che nel registro della popolazione residente è iscritta la seguente famiglia anagrafica abitante in:

SCALINATA CESARE BECCARIA nr.6 int.2

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

NATA IL 02/10/1963 A

ATTO N. P. S. V. U.

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

NATO IL 28/11/1985 A

ATTO N. P. S. V. U.

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

NATO IL 27/02/1963 A

ATTO N. P. S. V. U.

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

NATA IL 15/08/1988 A

ATTO N. P. S. V. U.

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

NATO IL 27/06/2012 A

ATTO N. 221 P. I S. A V. U. 2

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

NATO IL 20/06/2015 A

ATTO N. 231 P. I S. A V. U. 2

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in essere

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dai familiari.

Le condizioni dell'immobile sono discrete.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1933.

La struttura è in c.a.; il tetto è piano.

L'edificio si sviluppa su 8 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 2.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in contesto condominiale

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 4 mt

Str. verticali: c.a. Solai: c.a.

Copertura: tetto piano Manto di copertura: impermeabilizzazione piana

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate; pareti interne intonacate e tinteggiate .

Pavimentazione interna: in graniglia di marmo, salvo il bagno parzialmente pavimentato e rivestito in piastrelle, nonché il locale definito "cantina" sulla pianta catastale, anch'esso in piastrelle. Condizioni discrete.

Infissi esterni ed interni: Alcune finestre in alluminio ad ante battenti con vetrocamera, altre con vetro singolo. Persiane esterne in legno.

Porta di ingresso in legno non blindata.

Porte interne in legno.

Scale: distribuzione ai piani con pedate in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo.

Pareti vano scala intonacate e tinteggiate.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220V Impianto idrico: presente sottotraccia.

Acqua condominiale e impianto termico: condominiale a condensazione. (Rimodernato nel 2011.

Presenti termosifoni con termovalvole

Scaldabagno per acqua calda

Impianto televisivo e citofonico: presenti

Terreno esclusivo: Giardino di 50 mq lordi

Dotazioni condominiali: Ascensore; impianto di riscaldamento e acqua

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati:

-\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NATA IL 02/10/1963 A'

ATTO N. P.S. V. U.

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

NATO IL 28/11/1985 A (esecutato)

ATTO N. P.S. V. U.

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

NATO IL 27/02/1963 A

ATTO N. P.S. V. U.

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

NATA IL 15/08/1988 A

ATTO N. P.S. V. U.

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

NATO IL 27/06/2012 A

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

ATTO N. 221 P. I. S. A V. U. 2

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* figlio di\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

NATO IL 20/06/2015 A

ATTO N. 231 P. I. S. A V. U. 2

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/1980 al 08/11/2006	**** Omissis ****	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	27/06/1981	15293	11609
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 08/11/2006 al 05/09/2019	**** Omissis ****	<b>atto di acquisto</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
COLA MARIA PAOLA	08/11/2006				
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali			

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale aggiornate al 15/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 10/11/2006  
Reg. gen. 54112 - Reg. part. 12698  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento legale**  
Trascritto a Genova il 06/03/2019  
Reg. gen. 7134 - Reg. part. 5390  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito AC-IU: **AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO**

### **AMBITI SPECIALI:**

Categoria: RETI INFRASTRUTTURALI

Codice : NODO INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO

Note: SAN BENIGNO

### **- INFRASTRUTTURE:**

Categoria: INFRASTRUTTURE

Tipo: NODO INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO Sigla:

Numero Distretto:

Numero Settore: 12

Numero Nodo: SAN BENIGNO

PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE

- ELEMENTI PUNTUALI: nessun oggetto puntuale presente

- ELEMENTI LINEARI: non presente

- ELEMENTI AREALI: non presente- USO DEL SUOLO: non presente

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

- GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA:

Tipo: URB

Note: Area Urbanizzata

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

- ZONIZZAZIONE GEOLOGICA:

Classe: D

perc di elemento areale contenuto nella particella: 27.9 %

Classe: B

perc di elemento areale contenuto nella particella: sotto 1%

Classe: C

perc di elemento areale contenuto nella particella: 71.55 %

PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

- FRANE: non presente

- CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente

- VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente

- VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE: non presente  
- CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii

PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTIVA TUTELA

- BENI TUTELEATI AREALI: non presente  
- BENI TUTELEATI LINEARI: non presente  
- BENI TUTELEATI PUNTUALI: non presente

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- PTCP ASSETTO INSEDIATIVO:

Data aggiornamento: 2016/02/04

Appr. zona: DPGR n. 44 del 10/03/2000

Numero tavola: 16

Comp. rn: TU

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

VINCOLO AEROPORTUALE

- CONI E CONICA:

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli

Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4

Descrizione: superficie orizzontale interna

Quota fasce: 47,72 m.s.l.

Quota massima: 47,72 m.s.l.

Note:

perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 %

L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39), sulla tutela dei beni ambientali.

Sull'atto compare un vincolo sul giardino, così costituito:

"l'esistenza di vincolo di destinazione uso a giardino e servitù non aedificandi, gravante sul giardino di pertinenza dell'appartamento, trascritto a Genova il giorno 08/11/1957 al Registro Particolare Vol. 3825, N. 14225"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Nell'immobile sono state eseguite opere interne dopo il 2006, consistenti nella realizzazione di una tramezzatura a costituire un corridoio di distribuzione riducendo la superficie di un vano aperto esistente, il cui accesso avviene ora tramite una porta ricavata in detta tramezza.

L'esecuzione di tali opere avrebbe richiesto la presentazione di una Cila, ai sensi del DPR 380/2001, art. 3 c1

Pertanto è necessario regolarizzare tale intervento previa presentazione di Cila in sanatoria da effettuare tramite professionista abilitato. Non deve essere pagata la sanzione amministrativa per ritardata comunicazione Cila, in quanto l'esecuzione delle opere è avvenuta poco tempo dopo l'acquisto dell'immobile da parte dell' esecutato, secondo i disposti dell' art. 23 Legge 689/1981 "Il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni indicate dalla presente legge si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione."

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- 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: € 1.356,81

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.197,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.085,00

Per i dettagli delle spese condominiali si rimanda alla puntuale disamina degli allegati dei rendiconti e bilanci.

Si rimanda inoltre all'atto di intervento del Condominio depositato per il recupero delle morosità dell'esecutato:

"...a concorrere alla distribuzione della somma che sarà ricavata dall'esecuzione in corso per Euro Euro 3.197,00.=, oltre interessi, oltre esborsi pari ad euro 76,00, oltre spese legali pari ad euro 700,00, oltre 15%, cpa ed iva, oltre le successive occorrende."

## 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, come altrove già dettagliatamente esposto. ( doppio criterio di stima con sistema comparativo e dei redditi) Considerando inoltre le caratteristiche dell'immobile in oggetto: Appartamento, dal punto di vista strutturale e distributivo, la scrivente ritiene che detto immobile non possa essere suddiviso in lotti

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:  
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima: - Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare. -Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - Rn - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione. Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quelli in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a questi ultimi, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero

Appartamento pari a mq 105,80

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, di cui si illustra di seguito un estratto relativo alla zona interessata dall'immobile. Esaminando tale prospetto emerge che l'immobile si trova in una zona, laddove i prezzi delle abitazioni di tipo economico variano tra un minimo di €690/mq ad un massimo di € 1000/mq.

Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come: - Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 654/mq massimo €938/mq -Immobiliare.it che riporta per le caratteristiche di zona i seguenti prezzi di mercato: minimo €640mq massimo €1.100/mq.

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza: -Immobile in Salita san Barborino mq 102 con prezzo di vendita di €1029 €/mq -Immobile in Via la Spezia mq 105 con prezzo di vendita di €885 €/mq -Immobile in via Giovanni pascoli mq 85 con prezzo di vendita di €929€/mq -Immobile in Via Damiano Chiesa mq 80 con prezzo di vendita di €878€/mq Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 700 /mq.

Ciò si è desunto da: - valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato, vedasi trend negativo seguente:

A Agosto 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.667 al metro quadro, con una diminuzione del 3,12% rispetto a Agosto 2018 (1.721 €/m<sup>2</sup>).

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le

caratteristiche

-adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, la sua esposizione principalmente interna e l'affaccio su intercapedine di tre ambienti , il piano primo dell'appartamento con poca vista, il giardino che dal lato est si trova diversi metri sotto la strada (Corso Scassi).

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 700/mq x 105,80 mq = Euro 74.060,00.

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - e un saggio  $r$  che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato  $V_m$  è dato dalla formula  $V_m = R_n/r$ . Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato e in base al contratto di affitto di riferimento in essere, da cui emerge che il valore di locazione, comprese le spese di amministrazione di competenza inquilino, è di circa 3,9€/mq x mese, che moltiplicati per 105,80 mq corrispondono a 412 €/mese. Il canone mensile di 412 €/mese è un reddito lordo e quindi il reddito lordo annuale è pari a: €412 x12 (mesi) =€4.944,00/anno.

Il Reddito netto annuo è dato dalla formula:  $R_l$  (reddito lordo) -  $S$  (spese a carico della proprietà). Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in: -Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del 2% di incidenza -Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi condominiali di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso vi è l' ascensore; il riscaldamento e l'acqua fredda condominiali, quindi si ritiene di indicare una percentuale del 15% -Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del 3% -Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico le caratteristiche dell' immobile di basso pregio , si ritiene di poter considerare questo valore pari a 0% -Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo 2% -Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del 16% In totale Quindi la percentuale delle Spese si attesta al 38,00% Da qui si ricava il Reddito Netto annuo pari a €4.944,00 (1-38,00%) = €3.065,0 A questo punto va calcolato il Saggio di Capitalizzazione  $r$ , che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà. Si può stimare un Saggio medio del 4% nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di basso prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia. Correttivi applicabili:

"Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti.	-0,22%
"Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)."	-0,19%
"Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali."	+0,03%
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato.	+0,02%
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	+0,06%
Caratteristiche di panoramicità.	+0,18%
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità.	0,00%
Quota rispetto al piano stradale.	+0,04%
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti.	-0,03%
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	0,00%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali 0,00%  
 Età dell'edificio. +0,01%  
 Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi).  
 Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione. 0,00%

TOTALE CORRETTIVI -0,10%

Ne discende che il tasso di Saggio di Capitalizzazione r, comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al 3.90%.

Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di:  $V_m = R_n / r$  Si ha  $V_m = € 3.065,00 / 0,0390 = € 78.600,00$  La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € 78.600.

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha:  $(€ 74.060,00 + € 78.600) / 2 = € 76.330,00$  Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 76.330,00 arrotondati a Euro 76.300,00

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1

Appartamento sito in Scalinata Cesare Beccaria a Genova Sampierdarena L'immobile è ubicato nel Municipio II Centro Ovest. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. Si tratta di appartamento appartenente in edificio plurifamiliare su 8 piani fuori terra. Di piena proprietà dell' esecutato ; della consistenza catastale di vani 4,5. L'ingresso è al piano primo a cui si giunge tramite scalinata in marmo dall'atrio del palazzo. Dal pianerottolo si accede all'ingresso che disimpegna agli altri locali: cucina, camere e bagno. Dalla cucina si accede a giardino di pertinenza tramite portafinestra. Fermata autobus a circa 100m a piedi dall'edificio. E' vicino all'Ospedale Villa Scassi; sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, mentre la zona presenta difficoltà di parcheggio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 796 Valore di stima del bene: € 76.300,84

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1	105,80 mq	721,18 €/mq	€ 76.300,84	100,00%	€ 76.300,84
Valore di stima:					€ 76.300,84

Valore di stima: € 76.300,84

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1000,00	€
riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione.	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione: ritinteggiatura ambienti, sostituzione serramenti, ristrutturazione bagno	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 61.485,80**

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 16/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pandolfini Elisabetta

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimegtria catastale (Aggiornamento al 08/03/2006)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura e ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 15/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - foto immobile zippate (Aggiornamento al 05/07/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di acquisto (Aggiornamento al 22/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile (Aggiornamento al 10/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE e ricevute pagamento zippati (Aggiornamento al 15/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie inquadramento zippati (Aggiornamento al 15/09/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1

Appartamento sito in Scalinata Cesare Beccaria a Genova Sampierdarena L'immobile è ubicato nel Municipio II Centro Ovest. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. Si tratta di appartamento appartenente in edificio plurifamiliare su 8 piani fuori terra. Di piena proprietà dell' esecutato ; della consistenza catastale di vani 4,5. L'ingresso è al piano primo a cui si giunge tramite scalinata in marmo dall'atrio del palazzo. Dal pianerottolo si accede all'ingresso che disimpegna agli altri locali: cucina, camere e bagno. Dalla cucina si accede a giardino di pertinenza tramite portafinestra. Fermata autobus a circa 100m a piedi dall'edificio. E' vicino all'Ospedale Villa Scassi; sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, mentre la zona presenta difficoltà di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 796 Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014 al Foglio 27, l'edificio a cui appartiene l'immobile in perizia ricade nell'ambito AC-IU: AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO AMBITI SPECIALI: Categoria: RETI INFRASTRUTTURALI Codice : NODO INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO Note: SAN BENIGNO - INFRASTRUTTURE: Categoria: INFRASTRUTTURE Tipo: NODO INFRASTRUTTURALE DI PROGETTO Sigla: Numero Distretto: Numero Settore: 12 Numero Nodo: SAN BENIGNO PUC - Livello 3 locale di Municipio - LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE - ELEMENTI PUNTUALI: nessun oggetto puntuale presente - ELEMENTI LINEARI: non presente - ELEMENTI AREALI: non presente- USO DEL SUOLO: non presente PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA - GEOLOGICA ZONA URBANIZZATA: Tipo: URB Note: Area Urbanizzata perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: Classe: D perc di elemento areale contenuto nella particella: 27.9 % Classe: B perc di elemento areale contenuto nella particella: sotto 1% Classe: C perc di elemento areale contenuto nella particella: 71.55 % PUC - Livello 3 locale di Municipio - Componente Geologica - VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI - FRANE: non presente - CAPTAZIONE AD USO UMANO: non presente - VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO: non presente - VINCOLO GEOMORFOLOGICO AREE: non presente - CENTRO ABITATO: Codice: Centro abitato ai sensi dell art. 4 del Codice della Strada nonche centro edificato ai sensi dell art 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA - BENI TUTELATI AREALI: non presente - BENI TUTELATI LINEARI: non presente - BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: Data aggiornamento: 2016/02/04 Appr. zona: DPGR n. 44 del 10/03/2000 Numero tavola: 16 Comp. rn: TU perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % VINCOLO AEROPORTUALE - CONI E CONICA: Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale interna Quota fasce: 47,72 m.s.l. Quota massima: 47,72 m.s.l. Note: perc di elemento areale contenuto nella particella: 100 % L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1089/39), sulla tutela del patrimonio storico architettonico L'immobile in perizia non risulta vincolato dalla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. (ex lege 1047/39),

sulla tutela dei beni ambientali. Sull'atto compare un vincolo sul giardino, così costituito:  
"l'esistenza di vincolo di destinazione uso a giardino e servitù non aedificandi, gravante sul giardino di pertinenza dell'appartamento, trascritto a Genova il giorno 08/11/1957 al Registro Particolare Vol. 3825, N. 14225"

**Prezzo base d'asta: € 61.485,80**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.485,80**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - scalinata cesare beccaria, edificio 6, scala u, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 132, Sub. 45, Zc. 3, Categoria A3, Graffato 796	<b>Superficie</b>	105,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi abitato dall'esecutato e dai familiari. Le condizioni dell'immobile sono discrete. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile risale al 1933. La struttura è in c.a.; il tetto è piano. L'edificio si sviluppa su 8 piani fuori terra, di cui il PT costituito da box. Gli appartamenti all'interno dell'edificio sono disimpegnati da un atrio e un vano scale interno, con impianto ascensore. L'immobile in oggetto si trova al 1 piano all'interno n. 2.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito in Scalinata Cesare Beccaria a Genova Sampierdarena L'immobile è ubicato nel Municipio II Centro Ovest. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. Si tratta di appartamento appartenente in edificio plurifamiliare su 8 piani fuori terra. Di piena proprietà dell'esecutato; della consistenza catastale di vani 4,5. L'ingresso è al piano primo a cui si giunge tramite scalinata in marmo dall'atrio del palazzo. Dal pianerottolo si accede all'ingresso che disimpegna agli altri locali: cucina, camere e bagno. Dalla cucina si accede a giardino di pertinenza tramite portafinestra. Fermata autobus a circa 100m a piedi dall'edificio. E' vicino all'Ospedale Villa Scassi; sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze, mentre la zona presenta difficoltà di parcheggio.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati: -**** Omissis**** NATA IL 02/10/1963 A ZHEJIANG ATTON. P. S. V. U. **** Omissis **** NATO IL 28/11/1985 A ; (esecutato) ATTO N. P. S. V. U. **** Omissis **** NATO IL 27/02/1963 A ATTO N. P. S. V. U. **** Omissis **** NATA IL 15/08/1988 A ) ATTON. P. S. V. U. **** Omissis **** NATO IL 27/06/2012 A ) **** Omissis **** ATTON. 221 P. I. S. A V. U. 2 **** Omissis **** figlio di **** Omissis **** NATO IL 20/06/2015 A ( ) ATTON. 231 P. I. S. A V. U. 2		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a genova il 10/11/2006  
Reg. gen. 54112 - Reg. part. 12698  
Quota: 1/1  
Importo: € 150.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento legale**  
Trascritto a Genova il 06/03/2019  
Reg. gen. 7134 - Reg. part. 5390  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura