

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Siritto Emiliana, nell'Esecuzione Immobiliare 142/2019 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## 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 .....	6
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 .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 142/2019 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.749,50</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	18



## INCARICO

---

All'udienza del 22/05/2019, il sottoscritto Dott. Siritto Emiliana, con studio in Via Mario Preve, 12/1 - 16136 - Genova (GE), email siritto.emiliana@gmail.com, PEC emiliana.siritto@personalpec.me, Tel. 3441400101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2019 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 ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

---

IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL SECONDO PIANO CON ASCENSORE DI UN EDIFICIO DEGLI ANNI '60, COMPOSTO DA INGRESSINO, SALOTTO CON ZONA COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO CON VASCA, DISPENSA, SPAZIO ESTERNO/DISTACCO IN CEMENTO A CUI SI ACCEDE DALLE DUE CAMERE DA LETTO, POGGIOLO. ESPONE EST-SUD/EST E NORD/OVEST-OVEST. LUMINOSO NELLA SOLA ZONA GIORNO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO. OCCUPATO SENZA TITOLO DA PERSONA IN ETA' AVANZATA. PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE.

IL CASEGGIATO SI TROVA IN POSIZIONE RETROSTANTE RISPETTO AI CONDOMINI DI VIA BURLANDO E SI RAGGIUNGE PER MEZZO DI SCALINATA E/O ASCENSORE DEDICATO, A CUI SI ACCEDE DAL PORTONE DEL CIVICO 22 DI DETTA VIA . NO CANTINA, NO POSTO AUTO.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

SI ATTESTA CHE LA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART 567 C.P.C. RISULTA COMPLETA.



## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta di stato civile libero e residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

---

DA NORD, IN SENSO ORARIO: UNITA' IMMOBILIARE CIVICO 22C, DISTACCO SU AREA CONDOMINIALE E CIVICI SOTTOSTANTI DI VIA BURLANDO, VANO SCALE, BALLATOIO, MURO PERIMETRALE DI DISTACCO SULLA SOPRASTANTE FERROVIA GENOVA-CASELLA.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BALCONE SCOPERTO	4,00 mq	4,54 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	2
CORTILE	45,00 mq	47,40 mq	0,20	9,48 mq	0,00 m	2
ABITAZIONE	74,49 mq	84,73 mq	1,00	84,73 mq	3,02 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,35 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### TABELLA SUPERFICIE VANI E SPAZI ESTERNI

Appartamento

ingresso : mq 2,47

disimpegno 1 : mq 7,00

disimpegno 2 : mq 2,45

dispensa : mq 1,24

cameretta : mq 11,36

camera : mq 17,33



bagno : mq 4,31  
 soggiorno : mq 20,35  
 cucinotto : mq 7,33  
 Sup int lorda: mq 84,73 coefficiente 1  
 Sup int netta: mq 74,49

Esterni  
 poggiolo : mq 4,54 coefficiente 0,25  
 distacco : mq 47,40 coefficiente 0,20

Sup. convenzionale complessiva : mq 95,35

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/11/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 458, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 465
Dal 28/11/2002 al 07/06/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 458, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 465
Dal 08/06/2007 al 14/12/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 458, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 465
Dal 15/12/2008 al 29/07/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 458, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 465
Dal 30/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 32, Part. 365, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 601
Dal 09/11/2015 al 15/09/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 365, Sub. 28, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 499,67 Piano 2 Graffato 601



si attesta che i titolari catastali corrispondono a quelli reali: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	32	365	28	5	A3	5	4,5	82 mq	499,67 €	2	601

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

A seguito di sopralluogo nel cespite oggetto della presente perizia, si dà atto che non sono state riscontrate difformità rispetto all'elaborato catastale, pertanto si attesta la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e si attesta la conformità e completezza dei documenti di cui all'art. 567 C.P.C. ( visura storica catastale dell'immobile del 14/05/2019 e certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a cura del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

## PATTI

Ad oggi l'immobile è occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, persona anziana e con problemi di salute, il quale dichiara di non possedere alcun contratto di locazione e di non corrispondere canoni locatizi e spese di amministrazione da parecchio tempo. A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, si riscontra l'esistenza di un contratto di locazione triennale ( probabilmente il tipico contratto a canone concordato 3+2), stipulato tra l'attuale occupante e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , con validità dall' 1/6/2000 al 31/5/2003 e canone annuo Euro 2.810,50. Lo stesso si è rinnovato automaticamente per la prima scadenza. Non risultano nuove registrazioni/rinnovi in capo all'attuale occupante, tantomeno disdette.

## STATO CONSERVATIVO



L'alloggio non sembra essere mai stato interessato da opere di restauro o rinnovamento . Lo stato conservativo è pessimo, gli impianti sono da sostituire così come i rivestimenti e gli infissi.

## PARTI COMUNI

---

Il civico 22B condivide le spese di manutenzione dell'ascensore che porta dal civico 22, sulla Via Burlando, allo spiazzo comune di accesso ai tre civici 22A- 22B -22C, posto a quota superiore e retrostante. La quota di spese è suddivisa in parti uguali di 1/3 ciascuna tra i civici 22 A-B-C. La centrale termica è comune ai quattro civici (dal 22 al 22C), così come l'approvvigionamento idrico.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

l'appartamento gode di servitù di passo attraverso l'atrio del civico 22 di Via Burlando per poter accedere agli ascensori che portano alla quota del portone di ingresso del civico 22B stesso.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

FONDAZIONI: plinti in calcestruzzo.

ESPOSIZIONE: sala e cucina ad est- sud/est, vista parziale, buona luminosità; camere da letto e bagno ad ovest- nord/ovest, poco luminose.

ALTEZZA INTERNA UTILE: 3,02 m.

STRUTTURE VERTICALI: muri in mattoni ed intonaco, ricoperti da tappezzeria malridotta, da rasare dopo la sua rimozione.

SOLAI: in cemento armato e tavelloni.

COPERTURA: lastrico solare condominiale in buone condizioni.

PARETI ESTERNE: intonaco delle facciate da restaurare con particolare attenzione ai poggioni che mostrano importanti sgretolamenti del cemento e situazione precaria degli ancoraggi delle ringhiere.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: di graniglia di marmo in tutti i vani ad eccezione del bagno, di piastrelle. Da lucidare a piombo.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI: porte e finestre in legno laccato, da sostituire. Tapparelle in legno da sostituire. Porta caposcala originale, in legno non blindata.

SCALE CONDOMINIALI ED ATRIO PORTONE: in buono stato.

IMPIANTI: originali dell'epoca di costruzione, non a norma, da sostituire. Riscaldamento a pavimento. Calderina per riscaldamento acqua sanitaria da sostituire.

SPAZIO ESTERNO (distacco su muraglione Ferrovia): pavimentazione in piastrelle di cemento da consolidare, tombino con grata da sostituire, muro di contenimento con ingenti infiltrazioni d'acqua.

CANTINA E POSTO AUTO: non presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



vedi sezione "Patti".

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/01/1961</b> al <b>27/11/2002</b>	**** Omissis ****	<b>titoli ultraventennali</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>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>28/11/2002</b> al <b>07/06/2007</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di devoluzione del Min. dell'Economia e delle Finanze</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/11/2002	219	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	12/07/2007	30444	16203
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>08/06/2007</b> al <b>14/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAOLO BENETTI IN GENOVA	08/06/2007	25024	11991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	26/06/2007	27608	14718
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
					t
Dal <b>15/12/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		NOTAIO BENIAMINO GRIFFO IN GENOVA	15/12/2008	43296	20805
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		GENOVA	31/12/2008	46727	30884
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO ENTRATE GENOVA 2	29/12/2008	16723	serie 1t

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.

alla data del 16/08/2019 non risultano atti/trascrizioni/iscrizioni successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 16/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 27/07/2007  
Reg. gen. 33152 - Reg. part. 9775  
Importo: € 65,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO BIAGINI  
Data: 25/07/2007  
N° repertorio: 103101  
N° raccolta: 8833  
Note: IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' STATO INCORPORATO NELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CHE A SUA VOLTA E' STATA INCORPORATA NELL'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON SEDE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ATTUALE PROCEDENTE. IN SEDE DI ATTO DI CPV L'ESECUTATA HA PAGATO IL CORRISPETTIVO DELLA COMPRAVENDITA ACCOLLANDOSI PER INTERO, AD ESTINZIONE E



SALDO, LA QUOTA CAPITALE DEL MUTUO CONCESSO ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RESIDUANTE IN EURO 63.545,67 ALLA DATA DELL'ATTO DI CPV 15/12/2008.

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART 77 DPR 602 DEL 1973)  
Iscritto a GENOVA il 16/04/2015  
Reg. gen. 8596 - Reg. part. 1291  
Importo: € 129,89  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA CONC AMMINISTRATIVA** derivante da RUOLO ED AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a GENOVA il 05/04/2016  
Reg. gen. 9341 - Reg. part. 1562  
Importo: € 113,84  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 20/03/2019  
Reg. gen. 6752 - Reg. part. 8925  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL DEBITO DELL'ESECUTATA NEI CONFRONTI DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* AMMONTAVA, ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, AD EURO 26.912, 29 OLTRE SPESE, ACCESSORI ED ULTERIORI INTERESSI.

In data 25/05/2019 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a mezzo ricorso per intervento nella procedura di cui alla presente, ha chiesto di essere ammessa a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita dell' immobile espropriando, sino alla concorrenza del proprio credito di € 842.231,13, di cui € 15.907,26 assistiti da privilegio ipotecario.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del marzo 2000, l'edificio di cui fa parte l'u.i. pignorata rientra in un'area urbanizzata con suscettività d'uso limitata, Sottozona BB-RQ a funzione prettamente residenziale. Sono ammessi interventi di:

Manutenzione ordinaria e opere interne.

Manutenzione straordinaria.

Restauro conservativo: prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Risanamento conservativo: consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali.

Cambio d'uso: consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 .

Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari : consentiti per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità, con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva ovvero ricorrere alla monetizzazione di cui all'art. 51.



Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51.

Incremento di Superficie Agibile: consentito limitatamente agli edifici compatibili, negli interventi di ristrutturazione edilizia, nei seguenti casi:

- per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;

- per le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni:

a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione, limitatamente a un piano;

b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione.

...Omissis....

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile 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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di Via Burlando 22 B ha ottenuto l'agibilità con Decreto di Abitabilità n. 3998 del 27/12/1963, unitamente ai civici 22A e 22C, facenti parte di un unico corpo di fabbrica.

All'interno dell'immobile non è mai stato effettuato alcun tipo di intervento, nè di manutenzione straordinaria o ordinaria che comportasse autorizzazioni edilizie e/o aggiornamenti catastali.

L'Attestazione di Prestazione Energetica non è stata reperita, pertanto si provvede a farla redigere da tecnico abilitato. Di seguito gli estremi:

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA Via Burlando 22B/5

N. Certificato: 30936 DEL 9/09/2019

Certificatore n. 5788 Geometra Herrera Cevallos M. Vicente

Classe Energetica : F - 120,31 Kwh/m2anno

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito a sopralluogo e puntuale misurazione e verifica dello stato dei luoghi, dal confronto con la planimetria depositata al Catasto in data 20/11/1963 (elaborato originario), non sono emerse difformità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.661,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 311,41

M/M GENERALI:8,556

M/M GENERALI CIV ABC: 15,74

M/M SCALE CIV 22b : 31,765

M/M ASCENSORI: 31,57

M/M RISCALDAMENTO: 10,557

Amministratore del SuperCondominio Via Burlando 22/22A/22B/22C

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

Piazza Martinez 3/3 - 16143 Genova##

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, stato di occupazione, 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.

Nello specifico, si è proceduto a definire un valore/mq di base, utilizzando:

- le banche dati dei valori immobiliari relative alla microzona (Borsino Immobiliare ed Omi)
- le offerte presenti sui maggiori portali (Immobiliare.it -Casa.it)
- le proposte di vendita delle Agenzie Immobiliari di zona



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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2  
 IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL SECONDO PIANO CON ASCENSORE DI UN EDIFICIO DEGLI ANNI '60, COMPOSTO DA INGRESSINO, SALOTTO CON ZONA COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO CON VASCA, DISPENSA, SPAZIO ESTERNO/DISTACCO IN CEMENTO A CUI SI ACCEDE DALLE DUE CAMERE DA LETTO, POGGIOLO. ESPONE EST-SUD/EST E NORD/OVEST-OVEST. LUMINOSO NELLA SOLA ZONA GIORNO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO. OCCUPATO SENZA TITOLO DA PERSONA IN ETA' AVANZATA. PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE. IL CASEGGIATO SI TROVA IN POSIZIONE RETROSTANTE RISPETTO AI CONDOMINI DI VIA BURLANDO E SI RAGGIUNGE PER MEZZO DI SCALINATA E/O ASCENSORE DEDICATO, A CUI SI ACCEDE DAL PORTONE DEL CIVICO 22 DI DETTA VIA. NO CANTINA, NO POSTO AUTO.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 365, Sub. 28, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 601  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 93.443,00

I riferimenti univoci OMI (secondo semestre 2018) e Borsino Immobiliare (agosto 2019) sono: Zona semicentrale: Via Montaldo-Via Bobbio-Via Burlando, Microzona 57. Abitazioni di tipo civile in buono stato. La forbice di valori va da un minimo di € 938,00 (Borsino Immobiliare) ad un massimo di € 2.050(OMI). Si è ritenuto di attribuire un valore al mq di € 980,00 considerando la difficile accessibilità del cespite e la forte offerta di appartamenti in zona con caratteristiche intrinseche ed estrinseche superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2	95,35 mq	980,00 €/mq	€ 93.443,00	100,00%	€ 93.443,00
Valore di stima:					€ 93.443,00

Valore di stima: € 93.443,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	30,00	%
Stato di possesso	15,00	%



Spese condominiali insolute	7972,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

**Valore finale di stima: € 38.749,50**

Per ottenere il valore di stima iniziale (€ 93.443,00) si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo, basato sull'analisi dei prezzi di mercato attuali e noti, relativi a cespiti affini per tipologia, consistenza ed ubicazione all'immobile pignorato. Si è individuato un valore al metro quadrato di € 980,00 (derivante da confronto e ponderazione dei prezzi/mq della zona per immobili in buono stato manutentivo e liberi) e lo si è moltiplicato per la superficie convenzionale (mq 95,95), ottenendo un valore di stima di € 93.443,00.

A tale importo sono state applicate diverse tipologie di deprezzamento, in base:

-allo stato di manutenzione (30%)

-allo stato di possesso e potenziale liberabilità del cespite (15%)

-alle spese ordinarie e straordinarie insolute alla data odierna per gli esercizi di competenza (€ 7.972,00 di cui € 311,00 straordinarie c/ascensori)

-all'assenza di garanzia da vizi ed evizione (5%)

A seguito di tali detrazioni, il valore finale di stima ammonta ad € 38.749,50 (trentottomilasettecentoquarantanove/50)

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 15/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Siritto Emiliana

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - CPV VIA BURLANDO 22 B INT 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE VIA BURLANDO 22B IN 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA VIA BURLANDO 22B INT 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - AGIBILITA' VIA BURLANDO 22B 1963 (Aggiornamento al 14/09/2019)



- ✓ N° 1 Altri allegati - CONTRATTO LOCAZIONE VIA BURLANDO 22B INT 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE VIA BURLANDO 22 B INT 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO INTERNI ED ESTERNI VIA BURLANDO 22B INT 5 (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA DI STIMA IN FORMATO PRIVACY (Aggiornamento al 14/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO DEL 8/07/2019 (Aggiornamento al 14/09/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2  
IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL SECONDO PIANO CON ASCENSORE DI UN EDIFICIO DEGLI ANNI '60, COMPOSTO DA INGRESSINO, SALOTTO CON ZONA COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO CON VASCA, DISPENSA, SPAZIO ESTERNO/DISTACCO IN CEMENTO A CUI SI ACCEDE DALLE DUE CAMERE DA LETTO, POGGIOLO. ESPONE EST-SUD/EST E NORD/OVEST-OVEST. LUMINOSO NELLA SOLA ZONA GIORNO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO. OCCUPATO SENZA TITOLO DA PERSONA IN ETA' AVANZATA. PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE. IL CASEGGIATO SI TROVA IN POSIZIONE RETROSTANTE RISPETTO AI CONDOMINI DI VIA BURLANDO E SI RAGGIUNGE PER MEZZO DI SCALINATA E/O ASCENSORE DEDICATO, A CUI SI ACCEDE DAL PORTONE DEL CIVICO 22 DI DETTA VIA . NO CANTINA, NO POSTO AUTO. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 365, Sub. 28, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 601 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: In base alle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) del marzo 2000, l'edificio di cui fa parte l'u.i. pignorata rientra in un'area urbanizzata con suscettività d'uso limitata, Sottozona BB-RQ a funzione prettamente residenziale. Sono ammessi interventi di: Manutenzione ordinaria e opere interne. Manutenzione straordinaria. Restauro conservativo: prescritto per gli edifici di pregio architettonico, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Risanamento conservativo: consentito per gli edifici compatibili senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. Cambio d'uso: consentito per gli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 . Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari : consentiti per le unità immobiliari di edifici compatibili e per gli edifici compatibili in posizione di contiguità, con obbligo di reperire un posto auto pertinenziale per ogni unità immobiliare aggiuntiva ovvero ricorrere alla monetizzazione di cui all'art. 51. Ristrutturazione edilizia: consentita limitatamente agli edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51. Incremento di Superficie Agibile: consentito limitatamente agli edifici compatibili, negli interventi di ristrutturazione edilizia, nei seguenti casi: - per l'ampliamento funzionale di servizi pubblici esistenti senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali; - per le altre funzioni, purché previsto da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali ovvero ricorrere alla monetizzazione prevista dall'art. 51 e con le seguenti limitazioni: a) nel limite del 20% della S.A. esistente anche tramite la sopraelevazione, limitatamente a un piano; b) senza limiti di S.A. se realizzato all'interno degli edifici ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A., derivante da contestuali o anticipati interventi di demolizione. ...Omissis....

**Prezzo base d'asta: € 38.749,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 142/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.749,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA ANTONIO BURLANDO 22 B INTERNO 5, edificio 22 B, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 365, Sub. 28, Zc. 5, Categoria A3, Graffato 601	<b>Superficie</b>	95,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'alloggio non sembra essere mai stato interessato da opere di restauro o rinnovamento . Lo stato conservativo è pessimo, gli impianti sono da sostituire così come i rivestimenti e gli infissi.		
<b>Descrizione:</b>	IMMOBILE DI CIVILE ABITAZIONE UBICATO AL SECONDO PIANO CON ASCENSORE DI UN EDIFICIO DEGLI ANNI '60, COMPOSTO DA INGRESSINO, SALOTTO CON ZONA COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO CON VASCA, DISPENSA, SPAZIO ESTERNO/DISTACCO IN CEMENTO A CUI SI ACCEDE DALLE DUE CAMERE DA LETTO, POGGIOLO. ESPONE EST-SUD/EST E NORD/OVEST-OVEST. LUMINOSO NELLA SOLA ZONA GIORNO. RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO. OCCUPATO SENZA TITOLO DA PERSONA IN ETA' AVANZATA. PESSIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, NECESSITA DI RISTRUTTURAZIONE TOTALE. IL CASEGGIATO SI TROVA IN POSIZIONE RETROSTANTE RISPETTO AI CONDOMINI DI VIA BURLANDO E SI RAGGIUNGE PER MEZZO DI SCALINATA E/O ASCENSORE DEDICATO, A CUI SI ACCEDE DAL PORTONE DEL CIVICO 22 DI DETTA VIA . NO CANTINA, NO POSTO AUTO.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 27/07/2007  
Reg. gen. 33152 - Reg. part. 9775  
Importo: € 65,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: NOTAIO BIAGINI  
Data: 25/07/2007  
N° repertorio: 103101  
N° raccolta: 8833  
Note: IL \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' STATO INCORPORATO NELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CHE A SUA VOLTA E' STATA INCORPORATA NELL'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON SEDE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ATTUALE PROCEDENTE. IN SEDE DI ATTO DI CPV L'ESECUTATA HA PAGATO IL CORRISPETTIVO DELLA COMPRAVENDITA ACCOLLANDOSI PER INTERO, AD ESTINZIONE E SALDO, LA QUOTA CAPITALE DEL MUTUO CONCESSO ALLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RESIDUANTE IN EURO 63.545,67 ALLA DATA DELL'ATTO DI CPV 15/12/2008.

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a GENOVA il 20/03/2019  
Reg. gen. 6752 - Reg. part. 8925  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL DEBITO DELL'ESECUTATA NEI CONFRONTI DELLA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* AMMONTAVA, ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, AD EURO 26.912, 29 OLTRE SPESE, ACCESSORI ED ULTERIORI INTERESSI.

