

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 746/2015 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11

## INCARICO

---

Con udienza del 21/01/2016, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Bonino Roberto presso il Tribunale di Genova.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pasquale Pastorino, 19

## DESCRIZIONE

---

Appartamento formato da ingresso - disimpegno, ripostiglio, soggiorno - cucina con balcone, camera da letto con terrazzo a terra, bagno, altra camera da letto.

Il riscaldamento è condominiale. La prestazione energetica è D ovvero 96 Kwh/m2.

L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 8 piani abitabili oltre autorimesse e cantine, si trova al piano terra, raggiungibile con ascensore dalla via Campodolcino, ove sono presenti alcuni parcheggi, o con passaggio pedonale dalla via Pastorino.

L'unità immobiliare eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione: nell'anno 2009 sono state effettuate opere di restauro con modifiche interne, sostituzione dei serramenti interni ed esterni, elettrificazione delle tapparelle, rifacimento delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei sanitari e degli impianti.

Il Palazzo invece presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva e lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente.

L'edificio si colloca a poche decine di metri dall'autostrada godendo tuttavia di ottima insonorizzazione.

Nelle immediate vicinanze la stazione di Genova Bolzaneto FS.

La zona è altresì servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere.

L'ambito di edificazione si trova in posizione fortemente sopraelevata rispetto al torrente Polcevera.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pasquale Pastorino, 19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

## CONFINI

---

Appartamento: da nord in senso orario distacco verso la scalinata che congiunge via Pasquale Pastorino con via Privata Campodolcino, terrapieno, locali cantine, appartamento interno due, muri perimetrali su distacco.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,38 mq	101,48 mq	1,00	101,48 mq	3,00 m	T
Terrazza	21,85 mq	21,85 mq	0,25	5,46 mq	0,00 m	T
Terrazza	8,20 mq	8,20 mq	0,25	2,05 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>108,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>108,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/05/1973 al 14/07/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAMPIERDARENA, Fg. 17, Part. 284, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano T

Dal 14/07/2008 al 27/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAMPIERDARENA, Fg. 17, Part. 319, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq; 99 mq escluse aree scoperte Rendita € 477,72 Piano T Graffato 286
Dal 27/04/2009 al 15/03/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAMPIERDARENA, Fg. 17, Part. 319, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 107 mq; 99 mq escluse aree scoperte Rendita € 477,72 Piano T Graffato 286

La particella 284 sub. 1 è stata soppressa ed ha dato origine alla particella 319 sub. 1 e 286.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOL	17	319	1	4	A3	3	5 vani	107 mq; 99 mq escluse aree scoperte	477,72	T int	286	

### Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

## PRECISAZIONI

Nell'atto di provenienza si dice che il terrazzo è gravato da servitù a favore del condominio per le ispezioni della cisterna.

## PATTI

L'immobile risulta occupato dai proprietari per la residenza principale.

## CONDIZIONI

L'immobile non è divisibile.

## PARTI COMUNI

---

Parti comuni: ingressi, corridoi di accesso e pianerottoli ai piani, scale, ascensori, cortile condominiale, vani deposito rifiuti, spazi antistanti il fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il terrazzo è gravato da servitù a favore del Condominio per le ispezioni della cisterna.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento esecutato si trova al piano terra, interno 1 di un palazzo edificato negli anni cinquanta - sessanta, in ambito semiperiferico, fronte via Campodolcino, con propria area di pertinenza; è raggiungibile anche dalla via Pastorino (allegati rif a foto n. 8) attraverso passaggio pedonale interno o scalinata esterna (allegati rif a foto n. 3).

Il fabbricato si sviluppa su otto piani fuori terra oltre piano autorimesse e locali di servizio.

Dotato di ascensore condominiale, citofono dalla via Campodolcino e dalla via Pastorino e scale interne di tipo chiuso.

L'edificio ha carattere di edilizia costruttiva corrente di tipo intensivo, tipica del periodo di realizzo.

Presenta struttura in cemento armato, con tamponamenti in laterizio, solai in muratura di tipo misto, tetto piano, (allegati rif. a foto n. 1, 2, 4,).

L'accesso avviene dalla scala interna e ballatoio al piano terra (rif. a foto n. 5, 6).

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in blocchi separati.

L'unità abitativa è formata da un corridoio di ingresso e distribuzione ove è presente anche un piccolo ripostiglio. I locali si sviluppano attraverso il disimpegno, subito a sinistra vi è una camera da letto, successivamente il soggiorno - cucina con balcone esterno; al termine del corridoio il bagno, mentre in lato opposto un'altra camera da letto con terrazzo a cielo libero su terrapieno. (allegati rif. a foto n. 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25).

Le altezze interne sono diversificate anche in ragione della realizzazione di un contro soffitto:

- ingresso h. m. 2,50;
- camere h. m. 2,98;
- soggiorno h. m. 2,77 - 2,83.

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- recinzione parziale ai lati e sul retro composta da muretti in cls, barre in ferro verniciato;
- facciata esterna intonacata e dipinta;
- porta ingresso pedonale in alluminio anodizzato con doppio vetro accoppiato;
- porta ingresso carraio in ferro verniciato;

- scala condominiale in marmo esteso alle pareti;
- ingresso, atrio e ballatoi in marmette composte, muri intonacati e dipinti;
- tetto piano impermeabilizzato.

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso in ferro blindata con rivestimenti in legno tinto;
- porte interne in legno tinto;
- serramenti in pvc con doppi vetri e camera;
- pavimentazione nei locali in ceramica;
- pavimentazione e rivestimento in cucina e nel servizio igienico in ceramica;
- pavimentazione sul balcone in gres rosso;
- pavimentazione sul terrazzo in ceramica;
- muri rifiniti al civile o in gesso e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da tapparelle in acciaio elettrificate;
- davanzali finestre in marmo di Carrara;
- riscaldamento ed acqua calda assenti;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore elettrico interno, contatore gas metano sul balcone.

Stato di conservazione: l'appartamento è in ottimo stato di conservazione avendo recentemente fruito di restauro con sostituzione di tutte le finiture ed impianti. Le parti interne condominiali sono in buono stato di conservazione pur mantenendo i medesimi materiali dell'epoca costruttiva. Le parti esterne dell'edificio invece sono in sufficiente stato di manutenzione.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile: residenziale.

Barriere architettoniche: è agevole l'accesso in piano al Condominio dalla via Campodolcino, mentre dalla via Pastorino vi sono dislivelli. L'accesso all'appartamento è possibile con l'uso dell'ascensore condominiale.

All'interno le dimensioni degli spazi consentono la fruizione di persone con difficoltà motoria con lievi adattamenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dai proprietari: Campobasso Luigi e Prestileo Graziella.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1973 al 27/04/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		S Ferrandino	06/05/1973	20713/1974	
		<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>
		Agenzia delle Entrate di Genova	15/02/1974	58	3433
		Dal 27/04/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Gessaga Rosetta	27/04/2009			33049	12955
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Genova	22/05/2009			16137	11401
<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.

Nell'atto di provenienza si formula cessione della piena proprietà per 1/2 e per 1/3, della nuda proprietà per 1/6, dell'usufrutto per 1/6.

La particella 284 sub. 1 è stata soppressa ed ha dato origine alla particella 319 sub. 1 e 286.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/01/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 11/03/2015  
Reg. gen. 5475 - Reg. part. 750  
Quota: 1/2  
Importo: € 15.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 7.105,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 29/07/2015  
Reg. gen. 24482 - Reg. part. 18210  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* 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 a carico della procedura, consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 525,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

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, zona urbanistica BB-RQ; la funzione caratterizzante è la residenza.

## **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 non risulta agibile.

In data 14/3/2009 è stata presentata al Comune di Genova, comunicazione di avvio attività opere interne.

La ricerca informatica presso la Direzione sviluppo urbanistico e grandi progetti del Comune di Genova non evidenzia nessun altro atto di assenso costruttivo.

Ai sensi dell'art. 40 L. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Esiste Scia antincendio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **Spese condominiali**

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 4.429,74

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.090,00

Le spese insolite anno in corso sono di € 2.090,00 e anno precedente € 2.339,74.

Complessivamente per spese condominiali arretrate per il dovuto ammonta ad € 8.882,72.

L'Amministratore espone che sono in corso pignoramento verso terzi per un recupero di € 4.452,98, a cura dell'Avv. Enzo Rossi.

Non risultano spese di manutenzione straordinarie già deliberate dall'Assemblea condominiale.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Non è necessario procedere alla formazione di più lotti; il bene non è divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pasquale Pastorino, 19  
Appartamento formato da ingresso - disimpegno, ripostiglio, soggiorno - cucina con balcone, camera da letto con terrazzo a terra, bagno, altra camera da letto. Il riscaldamento è condominiale. La prestazione energetica è D ovvero 96 Kwh/m2. L'unità immobiliare, parte di un palazzo di 8 piani abitabili oltre autorimesse e cantine, si trova al piano terra, raggiungibile con ascensore dalla via Campodolcino, ove sono presenti alcuni parcheggi, o con passaggio pedonale dalla via Pastorino. L'unità immobiliare eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione: nell'anno 2009 sono state effettuate opere di restauro con modifiche interne, sostituzione dei serramenti interni ed esterni, elettrificazione delle tapparelle, rifacimento

delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei sanitari e degli impianti. Il Palazzo invece presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva e lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente. L'edificio si colloca a poche decine di metri dall'autostrada godendo tuttavia di ottima insonorizzazione. Nelle immediate vicinanze la stazione di Genova Bolzaneto FS. La zona è altresì servita da numerose attività commerciali e servizi di quartiere. L'ambito di edificazione si trova in posizione fortemente sopraelevata rispetto al torrente Polcevera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 319, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 286 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
 Valore di stima del bene: € 76.293,00  
 La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, in ragione dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene. Sulla base della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 25% cantine e accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 15% giardini appartamenti. Valori Omi Comune di Genova, zona periferica/Bolzaneto T.U.M (via Reta, via Pastorino, P.zza Livraghi) abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale €/mq. 1.500,00 min. ed €/mq. 2.200,00 max.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Pasquale Pastorino, 19	108,99 mq	1.400,00 €/mq	€ 152.586,00	50,00	€ 76.293,00
Totale lotto:					€ 76.293,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rimanda alla ricostruzione degli atti di provenienza.

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

Genova, li 19/03/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Roberto