
TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
contro

N. Gen. Rep. 000773/16

Giudice Dr. F. DAVINI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236
C.F. MDALNZ63R53C621H-P.1va 01068630993

con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38
telefono: 0185 599454
cellulare: 3461086373
fax: 0185 599454
email: amadei.arch@gmail.com



Beni in Genova (Genova) via del Campasso 24 int. 1
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) via del Campasso 24 int. 1.

Composto da ingresso in soggiorno dal quale si accede a cucina abitabile dotata di sgabuzzino e a disimpegno della zona notte composta di n°3 camere da letto e n°1 bagno finestrato. E' compresa la proporzionale comproprietà indivisa, pari ad 1/4 dell'intero, del terrazzo di copertura della casa di cui fa parte l'appartamento sopra descritto e dello stanziino posto all'entrata di detto terrazzo.

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

nato a **Quito** (Ecuador)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà E'

nata a **Balzar** (Ecuador);

la quota 1/2 del

diritto di proprietà foglio 38 mappale 102 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 105 mq, composto da vani 6,5, posto al piano terreno, - rendita: 402,84.

Coerenze: a Nord distacco con muri perimetrali su civico 26 stessa via, a Est e Sud distacco con muri perimetrali su via del Campasso, a Ovest distacco con muri perimetrali su linea ferroviaria

Note: (vedi Allegati n°3)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Sampierdarena è uno più popolosi quartieri di Genova, secondo dopo Sestri Ponente, fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere San Teodoro. Il territorio all'interno del quartiere comprende l'"unità urbanistica" Campasso, in posizione periferica rispetto al litorale e ai centri commerciali di recente edificazione, fra Walter Fillak e la collina. Nel quartiere predomina l'incuria, lungo la strada che conduce all'immobile si vedono auto abbandonate e rifiuti ammassati sul ciglio stessa.

A breve distanza dal fabbricato si trovano negozi al dettaglio, scuole primarie e secondarie, la stazione ferroviaria e tutti i servizi

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: spazi verdi (insufficiente), negozio al dettaglio (buono), farmacie (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), centro commerciale (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (9), autobus (0,1), autostrada (9), ferrovia (2), porto (3).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

O nato a

(esecutato,

26/3/1979 c.f.

nata il 06/12/1998 a

nata a Genova il 18/8/2010,

nata il 05/09/1947

(vedi Allegato n°8) in qualità di

proprietario del bene



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di VELA OBG SRL c.f. 04514090267 con sede in Conegliano (TV) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [redacted] nato a Guayaquil (Ecuador) il 30/6/1976 c.f. [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [redacted] nata a Guayas Balzar (Ecuador) il 26/3/1979 c.f. [redacted] per la quota 1/2 del diritto di proprietà a firma di Corte di Appello di Genova UNEP in data 17/10/2016 ai nn. 9884 trascritto a Genova in data 10/11/2016 ai nn. 33298/23744. - La Banca Nazionale del Lavoro SPA, in nome e per conto de VELA OBG SRL, ha notificato in data 28/7/2016 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 141.674,59 oltre accessori, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento.(Vedi Allegato n°7)

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente**4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA CON SEDE IN ROMA C.F. 09339391006 PER LA QUOTA DI 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ, contro** [redacted] nato a Guayaquil (Ecuador) il 30/6/1976 c.f. [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [redacted] nata a Guayas Balzar (Ecuador) il 26/3/1979 c.f. [redacted] per la quota 1/2 del diritto di proprietà, a firma di Dott.Piero BIGLIA DI SARONNO Notaio in Genova in data 30/04/2008 ai nn. 29527/20302 iscritto a Genova in data 06/05/2008 ai nn. 16102/3161.
importo ipoteca: Euro 280.000,00
importo capitale: Euro 140.000,00
Durata 30 anni. (vedi Allegato n°2)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di VELA OBG SRL c.f. 04514090267 con sede in Conegliano (TV) per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [redacted] nato a Guayaquil (Ecuador) il 30/6/1976 c.f. [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà E [redacted] nata a Guayas Balzar (Ecuador) il 26/3/1979 c.f. [redacted] per la quota 1/2 del diritto di proprietà a firma di Corte di Appello di Genova UNEP in data 17/10/2016 ai nn. 9884 trascritto a Genova in data 10/11/2016 ai nn. 33298/23744. - La Banca Nazionale del Lavoro SPA, in nome e per conto de VELA OBG SRL, ha notificato in data 28/7/2016 atto di precetto con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 141.674,59 oltre accessori, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per l'espropriazione in caso di mancato pagamento.(Vedi Allegato n°7)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.320,00
 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 Rimanenza esercizio 15/16 € 1.001,67
 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00
 Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: l'amministratore Condominiale del condominio via del Campasso 24 Genova c.f. 82002440103 è il Dott. Lorenzo TRIMARCHI via Croce Rosa 10R 16159 Genova tel 0107490783.
 All'appartamento competono 210,89 millesimi per le spese generali, 50,00 millesimi scala, 52 millesimi spese acqua fisse (Vedi Riparti spese dell'Amministratore condominiale Allegato n° 5)
 Ulteriori avvertenze: E' stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.
 Prestazione energetica globale dell'involucro "F"(Vedi Allegato n°6)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 Attuali proprietari:**

FRANCESCO nato a (Ecuador) il 30/6/1976
 c.f. per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e
 ROSA nata a (Ecuador) il 26/3/1979 c.f.
 per la quota 1/2 del diritto di proprietà, proprietario dal
 30/04/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Piero BIGLIA DI SARONNO in Genova in data 30/04/2008 ai nn. 29526/20301, registrato a Genova in data 05/05/2008 ai nn. 3885, trascritto a Genova in data 06/05/2008 ai nn. 16101/10036. (vedi Allegato n°2)

6.2 Precedenti proprietari:

FRANCESCO nato a Tresnuraghes (OR) il 16/4/1956 c.f. 6016L393M per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e ROSSI ADELAIDE nata a Carbonia (CA) il 29/12/1958 c.f. RSSDLD58T69B745P, proprietario dal 03/12/1998 al 30/04/2008 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Pietro BIGLIA DI SARONNO Notaio in Genova in data 03/12/1998 ai nn. 9274, registrato a Genova in data 22/12/1998 ai nn. 13405, trascritto a Genova in data 22/12/1998 ai nn. 21179.

FRANCESCO nato a Palermo il 12/11/1938 quota diritto proprietà 1/2,
 ROSA nata a Bivona il 28/11/1933 quota diritto proprietà 1/2,
 proprietario da data antecedente il ventennio al 03/12/1998 in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Gerolamo Luigi SCHIAFFINO Notaio in Genova in data 05/02/1990 ai nn. 17188, trascritto a Genova in data 04/03/1980 ai nn. 6261/4820.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Da una ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Genova servizio Edilizia Privata non risultano titoli abilitativi inerenti l'edificazione del fabbricato in oggetto il quale si presume esista nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso in data anteriore all'entrata in vigore della L.1150/1942.

P.E. n. 3040/86 per lavori di Opere interne intestata a FRANCIAMORE Rosaria. Art. 48 L. 47/1985 presentata in data 20/11/1986



Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Genova (Genova) via del Campasso 24 int. 1.

Composto da ingresso in soggiorno dal quale si accede a cucina abitabile dotata di sgabuzzino e a disimpegno della zona notte composta di n°3 camere da letto e n°1 bagno finestrato. E' compresa la proporzionale comproprietà indivisa, pari ad 1/4 dell'intero, del terrazzo di copertura della casa di cui fa parte l'appartamento sopra descritto e dello stanzino posto all'entrata di detto terrazzo.

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **100**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

[Nome] (Ecuador) il 30/6/1976 c.f. *[Cognome]* nato a *[Città]* per la quota di 1/2 del diritto di proprietà E *[Nome]* nata a Guayas il 26/3/1979 c.f.

[Cognome] per la quota 1/2 del diritto di proprietà foglio 38 mappale 102 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, superficie catastale 105 mq, composto da vani 6,5, posto al piano terreno, - rendita: 402,84.

Coerenze: a Nord distacco con muri perimetrali su civico 26 stessa via, a Est e Sud distacco con muri perimetrali su via del Campasso, a Ovest distacco con muri perimetrali su linea ferroviaria

Note: (vedi Allegati n°3)

L'edificio è stato costruito nei primi anni del secolo novecento.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno, ha un'altezza interna di circa ml 3,00.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano Urbanistico Comunale vigente: in forza di delibera n°2015 /118.0.0./18 entrato in vigore il 3/12/20015 l'immobile è identificato nella zona ARUR Ambito di Riqualificazione urbanistica - residenziale

Norme tecniche ed indici: Conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia

(vedi Allegato n° 4)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	100,00	1,00	100,00
	Sup. reale lorda	100,00		100,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: legno, condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: legno e canniccio, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio vetro camera, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di copertura: materiale: guaina bituminosa, coibentazione: inesistente, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Plafoni: materiale: arenino alla genovese, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Giudice Dr. F. DAVINI
Perito: Arch. Lorenza Amadei



<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato blindato, condizioni: sufficienti.
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, conformità: da collaudare.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	Note: Contatore interno tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Telefonico:</i>	Note: contatore in sopralco dello sgabuzzino tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

Accessori:**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione, allo stato di manutenzione del complesso immobiliare, alla data di costruzione ed alla destinazione d'uso.

La zona è caratterizzata da insediamenti quasi esclusivamente residenziali costituiti da fabbricati composti da più unità abitative. I collegamenti viari risultano sufficienti. Le aree limitrofe sono residenziali.

La proprietà immobiliare in oggetto ha accesso da via del Campasso tramite breve rampa di scale, il fabbricato è senza corte interna condominiale ed è costituito da un corpo di fabbrica con impronta a fabbricato singolo con due affacci principali, uno su via del Campasso ed uno sulla linea ferroviaria.

Lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è buono. L'appartamento non ha vedute di pregio e inoltre sono poco luminose.

Valori OMI Genova D23 Sampierdarena abitazioni di tipo economico Minimi Euro 950/mq, Massimi Euro 1400/mq

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima e pari € 1000 (€ mille)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova e Osservatorio immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova, ufficio tecnico di Comune di Genova Settore approvazione progetti e controllo attività edilizia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare (come studi tecnici) agenzie immobiliari presenti in zona.



8.3. Valutazione corpi**A. appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento	100,00	€ 1.000,00	€ 100.000,00
- Valore corpo:			€ 100.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 100.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 100.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	100	€ 100.000,00	€ 100.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 15.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 85.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 25/02/2017
Codice documento: E052-16-000773-001

il perito
Arch. Lorenza Amadei

Giudice Dr. F. DAVINI
Perito: Arch. Lorenza Amadei

