
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare
n° 204/2016 R.E.

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Codice fiscale: 09339391006
Partita IVA: 09339391006
Via Vittorio veneto 119
ROMA (RM)

in qualità di procuratrice speciale della

VELA MORTGAGES SRL
via Alfieri 1
CONEGLIANO VENETO

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Via Armirotti 7/1
GENOVA (GE)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
Via Armirotti 7/1
GENOVA (GE)

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Chiara CICCARELLI
Consulente Tecnico del Tribunale di Genova
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Genova n° 8126 A

con studio in Genova, Via Cesarea 3-12
Tel 010.5958440
Fax. 010.8600324

chiaraciccarelli@studiociccarelli.it
chiara.ciccarelli@ingpec.eu

La presente Relazione è stata depositata con procedura di invio telematico (PCT).

Z:\16G40PAR ESE\CTU\16G40PAR_Perizia.doc



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	11



Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	13
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	14
Formalità pregiudizievoli	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	15
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	15
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	17
Stima / Formazione lotti	18
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 204/2016 del R.G.E.	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.600,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1 ...	23



INCARICO

All'udienza del 13/06/2016 la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3/12 - 16121 Genova (GE), email chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, Tel. 010 59 58 440, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2016 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 Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44°24'40.16N - 8°55'57.58E)
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova.

Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione.

La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria.

Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m.

Ha superficie comunale di 240,29 km² per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km².

Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV).

Cl. Sismica zona 3B (sismicità bassa)

Cl. Climatica zona D, 1.435 GG

L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria.

Bassa facilità di parcheggio.

E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi.



In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di Sampierdarena, Circoscrizione Municipio II Centro Ovest.

Con una superficie di 3,0744 km², 44.346 abitanti ed una densità abitativa di 14.424,28 ab/km², Sampierdarena si pone come uno dei più popolosi quartieri di Genova.

Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, oltre il piano semi-interrato adibito a cantine.

L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo EST dell'edificio ospitante, si pone al primo livello f.t. (P1) dello stesso e si compone di quattro vani principali oltre tre locali accessori quali cucina, bagno e disimpegno.

L'alloggio è inoltre dotato, al piano semi-interrato (S1), di cantina pertinenziale identificata con la lettera "A".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

Trattasi di cantina pertinenziale al BENE N.1, identificata con la lettera "A" ed ubicata al piano semi-interrato (S1) del fabbricato residenziale ospitante i beni in esame.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

COME BENE N°1



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Armirotti 7/1
GENOVA (GE)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Via Armirotti 7/1
GENOVA (GE)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

COME BENE N°1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

a confini dell'appartamento: vano scale, appartamento interno 2 e muri perimetrali a più lati

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

a confini della cantina: vano ascensore, muri perimetrali, cantina lettera B e corridoio di accesso



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,57 mq	87,17 mq	1,00	87,17 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				87,17 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,17 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza dei beni.

Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.



c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze accessorie è pari:

-al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

-al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A,
PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,40 mq	4,12 mq	0,25	1,03 mq	2,75 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1,03 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/09/1988 al 27/04/2004	XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX XXXXXXXX -	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 32, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 27/04/2004 al 03/07/2015	XXXXXX XXXXXX XXXXX - XXXX XXXX XXXXX XXXX XXXX	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 32, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 1
Dal 03/07/2015 al 26/07/2016	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXX - XXX XXXXXXXX XXXXXX XXX - XXXXX XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 825, Sub. 34, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 84 m ² Rendita € 433,82 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/07/2003 al 27/04/2004	-	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 32, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 m ² Rendita € 13,43 Piano S1
Dal 27/04/2004 al 03/07/2015	-	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 32, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2, Cons. 4 m2 Rendita € 13,43 Piano S1
Dal 03/07/2015 al 26/07/2016	-	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 825, Sub. 74, Zc. 3 Categoria C2



		Cl.2, Cons. 4 m2 Superficie catastale 6 m ² Rendita € 13,43 Piano S1
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	825	34	3	A4	4	6 vani	84 m ²	433,82	1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	825	74	3	C2	2	4 m2	6 m ²	13,43	S1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo.

Internamente l'alloggio risulta in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

Le murature perimetrali nel loro complesso risultano in discreto stato conservativo.

Internamente il bene risulta in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui il bene pignorato e' parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, e' comune ai condomini del caseggiato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

COME BENE N°1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

esposizione: asse elietermico NE-SO; prospetti orientamento SE, NE e NO

altezze interne: h=3.00m

strutture portanti verticali: misto pietrame (pietra/mattone)

solai: struttura non accertabile

pareti perimetrali: finitura intonaco al civile



vano scala : struttura portante in muratura rivestita in materiale lapideo

pareti interne: finitura intonaco al civile

pavimentazione interna: piastrelle di gres-ceramica / graniglia genovese

serramenti esterni: finestre in PVC/vetro camera e persiane in alluminio;

serramenti interni: porte in legno

impianto riscaldamento+ACS (autonomo a gas metano): sottotraccia /in assenza di certificazione a norma

impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto fognario: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto citofonico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto telefonico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

impianto televisivo: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

altezze interne: h=2.75m

strutture portanti verticali: misto pietrame (pietra/mattone)

solai: muratura mista in legno/pietrame

pareti perimetrali: finitura intonaco al civile

vano scala : struttura portante in muratura rivestita in materiale lapideo

pareti interne: finitura intonaco al civile

pavimentazione interna: piastrelle di gres-ceramica

serramenti esterni: portoncino accesso lamiera zincata

impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Alla data del sopralluogo avvenuto il 12/10/2016, l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati



BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A,
PIANO S1

COME BENE N°1

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA
UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/1988 al 27/04/2004	-	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/04/2004 al 26/07/2016	-	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito in allegato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A,
PIANO S1

COME BENE N°1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA
UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 28/04/2016,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/05/2004
Reg. gen. 19889 - Reg. part. 4725
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00

Data: 28/04/2004

- ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 13/05/2004
Reg. gen. 21413 - Reg. part. 5221
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00

Data: 28/04/2004



Trascrizioni

- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Trascritto a Genova il 08/05/2004
Reg. gen. 20402 - Reg. part. 12015
Quota: 1/1
A favore di COMUNE DI GENOVA
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascritto a Genova il 28/04/2016
Reg. gen. 11657 - Reg. part. 8110
Quota: 1/1
A favore di VELA MORTGAGES SRL

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A,
PIANO S1

COME BENE N°1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA
UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

Piano Urbanistico Comunale, 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 e
approvato con DD N. 2015-118.0.0.-18 del 27/11/2015 con entra in vigore il 3/12/2015.

Il bene pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nelle zone seguenti:

STRUTTURA DEL PIANO LIVELLO 3 / ASSETTO URBANISTICO

Ambito Territorio Urbano / AR-UR / Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale

L'area è individuata al Fg.37

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A,
PIANO S1

COME BENE N°1



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In relazione al certificato di agibilità la ricerca presso gli archivi del Comune di Genova ha dato esito negativo.

Richiesto accesso agli atti al Comune di Genova in data 05/08/2016.

Esito dell'accesso: non risultano pratiche edilizie presso l'archivio comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- E' stato redatto da professionista abilitato 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. In relazione al certificato di agibilità la ricerca presso gli archivi del Comune di Genova ha dato esito negativo.

Richiesto accesso agli atti al Comune di Genova in data 05/08/2016.

Esito dell'accesso:

- D.I.A. n.1463 del 14/03/2003

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 12/10/16, il raffronto fra stato dei luoghi e D.I.A. non ha rilevato irregolarità edilizie.

Dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, EDIFICIO UNICO, SCALA UNICA, INTERNO 1, PIANO 1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 730,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 730,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Abitazione: millesimi generali 16,530 - millesimi scale 11,900

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA ARMIROTTI 7, SCALA UNICA, INTERNO A, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 15,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 15,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Cantina: millesimi generali 0,510 - millesimi scale 0,580

In generale per appartamento e cantina

Esiste un saldo a debito pari a Euro 921,41, come risulta dal rendiconto dell'Amm.ne del caseggiato di cui all'Estratto Conto al 29 Dicembre 2016 - Es. Ordinario dal 01/01/2016 al 31/12/2016.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1
Il bene pignorato si trova nel Comune di Genova. Genova è comune italiano di 585.081 abitanti, capoluogo dell'omonima Città Metropolitana e della Regione Liguria, sesto comune italiano e terzo del Nord Italia per popolazione. La città, che appartiene ad un agglomerato urbano di 862.885 abitanti ed è cuore di una vasta area metropolitana di oltre 1.510.000 abitanti, è il più grande comune della Liguria. Genova si pone ad un'altitudine di 19 m s.l.m. Ha superficie comunale di 240,29 km² per una densità abitativa di 2.434,9 ab./km². Il territorio confina coi seguenti comuni Arenzano, Bargagli, Bogliasco, Bosio (AL), Campomorone, Ceranesi, Davagna, Masone, Mele, Mignanego, Montoggio, Sant'Olcese, Sassello (SV), Serra Riccò, Sori, Tiglieto, Urbe (SV). Cl. sismicazona 3B (sismicità bassa) Cl. climaticazona D, 1.435 GG L'area è dotata sia di urbanizzazione primaria che secondaria. Bassa facilità di parcheggio. E' servita da rete di pullman di linea comunale e provinciale, da metropolitana e taxi. In particolare, il bene pignorato è ubicato nel Quartiere di Sampierdarena, Circoscrizione Municipio II Centro Ovest. Con una superficie di 3,0744 km², 44.346 abitanti ed una densità abitativa di 14.424,28 ab/km², Sampierdarena si pone come uno dei più popolosi quartieri di Genova. Trattasi di alloggio facente parte di edificio residenziale costituito da sette piani fuori terra, oltre il piano semi-interrato adibito a cantine. L'alloggio pignorato, ubicato sull'angolo EST dell'edificio ospitante, si pone al primo livello f.t. (P1) dello stesso e si compone di quattro vani principali oltre tre locali accessori quali cucina, bagno e disimpegno. L'alloggio è inoltre dotato, al piano semi-interrato (S1), di cantina pertinenziale identificata con la lettera "A". Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 825, Sub. 34, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 61.019,00
- Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1
Trattasi di cantina pertinenziale al BENE N.1, identificata con la lettera "A" ed ubicata al piano semi-interrato (S1) del fabbricato residenziale ospitante i beni in esame. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 825, Sub. 74, Zc. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 721,00

La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Tali prezzi sono stati desunti dall'analisi delle vendite immobiliari proposte dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e dalle agenzie immobiliari di settore. La stima del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. Si è infine effettuato l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2016 - Semestre 1 secondo i dati seguenti: Provincia:GENOVA - Comune:GENOVA - Fascia/zona:Semicentrale/ROLANDO-FILLAK TU.M (V.RETI-V.DEL CAMPASSO-V.G.BOSCO) - Codice di zona:C21 - Microzona catastale n.:36 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale -



Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 840 - MAX 1200.

I reali valori di mercato corrispondono a valori inferiori ai minimi OMI dell'ordine di 700,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Armirotti 7, edificio unico, scala unica, interno 1, piano 1	87,17 mq	700,00 €/mq	€ 61.019,00	100,00	€ 61.019,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Armirotti 7, scala unica, interno A, piano S1	1,03 mq	700,00 €/mq	€ 721,00	100,00	€ 721,00
Valore di stima:					€ 61.740,00

Valore finale di stima: € 61.740,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	-€ 9.261,00
Riduzione del valore del ...% per condizioni fatiscenti dei beni che comportano importante impegno di spesa per intervento di ristrutturazione globale	-€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-€ 921,41
Spese ripristino dei luoghi come da concessione edilizia	-€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	-€ 0,00
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO	
Valore dei beni per la quota di 1/1 (al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova)	€ 51.557,59
Prezzo di vendita a base d'asta LOTTO UNICO nello stato di "libero" per la quota di 1/1 (arrotondato per eccesso):	€ 51.600,00

La presente perizia è stata depositata telematicamente presso gli uffici preposti.

Copia della perizia de quo è stata inviata per conoscenza alle parti creditrici ed esegutate.



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 06/02/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ciccarelli Chiara

ELENCO ALLEGATI:

- ü N° 1 Estratto di Mappa
- ü N° 2 Visura Catastale Abitazione
- ü N° 3 Planimetria Catastale Abitazione
- ü N° 4 Visura Catastale Cantina
- ü N° 5 Planimetria Catastale Cantina
- ü N° 6 atto compravendita
- ü N° 7 certificato notarile
- ü N° 8 Nota di trascrizione
- ü N° 9 PRG
- ü N°10 DIA cantina (relaz. tecn.)
- ü N° 11 DIA cantina (planim.)
- ü N° 12 Documentazione Fotografica
- ü N° 13 Attestato Prestazione Energetica (APE)
- ü N° 14 Ispezioni Ipotecarie
- ü N° 15 Rendiconto Amm.ne Condominio

