
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 471/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 471/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

In data 07/08/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2018 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 Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo (Coord. Geografiche: 44°25'50N;8°47'18E)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al secondo piano di un condominio composto in totale da 40 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Pra, Municipio VII Ponente del Comune di Genova.

La zona è raggiungibile tramite Via Codanieri, diramazione della Via Aurelia in corrispondenza della foce del Torrente San Pietro (o Foce), e successivamente proseguendo per Via Della Torrazza. In particolare, l'area, rimane circoscritta, a sud e a nord, da due viadotti dell'Autostrada dei Fiori A10, e ad est dal letto del Rio Fagaglia (Fagaggia).

La località, periferica e residenziale, è contraddistinta da edifici con caratteristiche di tipo economico, zone verdi e parcheggi a lato strada, si trova in discreta vicinanza dai principali servizi, al raccordo autostradale di Genova-Pra e alla stazione ferroviaria di Genova Pra.

L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sei piani, oltre a quello rialzato ed al piano fondi, gli immobili siti al piano terra sono provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile suddivisa tra gli appartamenti dell'ultimo piano, facciate intonacate e tinteggiate, ed è caratterizzato, in generale, da un'edilizia di tipo economico.

L'edificio si affaccia, a sud/ovest, su distacco con un altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante e, a nord/est, sul letto del Rio Fagaglia (Fagaggia).

Si fa presente che la via dove insiste l'immobile in oggetto in precedenza era indicata come Via Della Torrazza.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto l'unico proprietario è una persona fisica.

In data 11 settembre 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

All'epoca dell'acquisto dell'immobile in oggetto, l'esecutato risultava coniugato dal 28/08/2003 in regime di separazione dei beni con la sig.ra **** Omissis ****, come si evince dal Certificato di Risultanza Anagrafica di Matrimonio (ALL.M).

L'atto di compravendita è avvenuto in data 13/03/2009 (ALL.A).

CONFINI

L'immobile confina:

- sud/est, vano scale comune e appartamento interno 16;
- sud/ovest, appartamento interno 14;
- nord/ovest, muri perimetrali su distacco;
- nord/est, muri perimetrali su distacco verso Rio Fagaglia (Fagaggia) e Via Luigi Bartolomeo Durante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	74,00 mq	1,00	74,00 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				75,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	75,50 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,00 e risulta composto da:

- Ingresso/corridoio/disimpegno sup.netta = 13,00mq
- Piccolo ripostiglio sup.netta = 1,90mq
- Camera sup.netta = 13,00mq
- Camera sup.netta = 17,0mq
- Bagno sup.netta = 4,50mq
- Cucina sup.netta = 13,60mq

Tutti i vani principali hanno un'esposizione a nord/est ed affaccio su Rio Fagaglia e su un altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante, l'ingresso e il ripostiglio sono ciechi mentre il bagno è provvisto di serramento con esposizione a nord/ovest ed affaccio su distacco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1993 al 27/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 27/01/2003 al 21/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 21/02/2003 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 13/03/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano Secondo
Dal 09/11/2015 al 04/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 71 Rendita € 383,47 Piano Secondo

La data del 04/10/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.F).

Relativamente alla titolarità si riscontrano le seguenti incongruenze nella visura catastale dell'immobile:

- dal 27/01/2003 al 13/03/2009 risulta intestato solo a **** Omissis **** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, non è riportata la proprietà per la quota di 1/2 di **** Omissis ****;
- dal 26/06/1992 al 30/12/1993 risulta intestato solo a **** Omissis **** per la quota di 1/1, la proprietà è invece, suddivisa per la quota di 3/4 a **** Omissis **** e 1/4 a **** Omissis ****.

Si riscontra un'incongruenza nella toponomastica catastale, in quanto l'unità immobiliare in oggetto, nella visura catastale (ALL.F), risulta sita in Via Della Torrazza n.72, piano 2°, interno 15, anzichè in Via Luigi Bartolomeo Durante n.72, piano 2°, interno 15.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F.2):
Sezione C - Foglio 11 - Particella 239
Sezione C - Foglio 11 - Particella 240
Sezione C - Foglio 11 - Particella 241
Sezione C - Foglio 11 - Particella 243

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	11	228	15	2	A3	3	4,5	71	383,47	Secondo	

Corrispondenza catastale

Non si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo dell' 11/09/2018 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 15/10/1962 (ALL.F.1).

In planimetria si riscontra la stessa incongruenza nella toponomastica evidenziata nella visura catastale.

Si ritiene necessario effettuare una variazione di toponomastica in visura e in planimetria catastale, si considera un congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano del condominio civ. 27 di Luigi Bartolomeo Durante, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un ingresso cieco che continua in un corridoio di distribuzione;
- un vano adibito a camera posto sul lato destro dell'ingresso, dotato di serramento a doppia anta;
- proseguendo lungo il corridoio, sul lato destro, si susseguono una camera e la cucina dotate entrambe di portafinestra d'accesso al balcone;
- un bagno dotato di finestra ad anta singola, posto in testa al corridoio;
- un piccolo ripostiglio dirimpetto alla cucina.

L'appartamento è dotato di un balcone delimitato da ringhiera in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres rosso con bordatura in marmo bianco.

Tutti i vani principali, ad esclusione del bagno rivolto a nord/ovest, hanno un'esposizione nord/est ed affaccio su distacco verso Rio Fagaglia (Fagaggia) e altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: si riscontra disomogeneità tra i serramenti presenti, infatti, nelle camere sono di recente installazione, di alluminio bianco, vetro doppio, avvolgibili in pvc e cassonetto rinnovato, mentre, in cucina e in bagno, i serramenti sono più datati, in alluminio con vetro doppio - in buone/mediocri condizioni;
- Porta d'ingresso: blindata, ad anta singola- condizioni buone;
- Infissi interni: porte di legno scuro a battente - condizioni buone;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 200; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni discrete;
- Cucina: pavimento in graniglia, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni discrete;
- Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: in tinta, le pareti dell'ingresso e del corridoio sono contraddistinte da una banda basamentale tinta con un colore beige scuro - condizioni discrete.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche;
- produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, in bagno è presente uno scaldabagno a gas "Junkers" già installato alla data d'acquisto dell'immobile, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però lo scaldabagno risulta sprovvisto;

- condizionamento: assente.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete/buone, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C). I materiali e le dotazioni risultano in discreto stato di manutenzione, le pavimentazioni e le finiture, per quanto semplici appaiono in un buono stato conservativo.

Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni, non si segnalano evidenti segni di distacco, scrostamento, fessurazione o umidità.

PARTI COMUNI

L'unico accesso al condominio, avviene per mezzo di una rampa di scale di 10 gradini, il portone è in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne del caseggiato presenta pavimentazione in mosaico di piastrelle multicolore, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

Il vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro verniciata e corrimano in legno.

Il condominio è provvisto di ascensore.

Nel complesso, il condominio di via Luigi Bartolomeo Durante 27 si trova in buono stato di manutenzione, nelle sue parti esterne, mentre internamente, le parti comuni, risultano in cattivo stato di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- copertina piana calpestabile;
- balconi: in muratura;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in graniglia di marmo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il

saldo prezzo.

Si allegano certificati di residenza e di stato di famiglia (ALL.M).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1993 al 27/01/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Siri Luigi	30/12/1993	61479	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	18/01/1994	1276	1001
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/01/2003 al 13/03/2009	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sacco Giovanni	27/01/2003	36871	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	29/01/2003	3434	2446
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biglia di Saronno Piero	13/03/2009	31009	21534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di	17/03/2009	8864	6384		

		Genova			
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Territorio di Genova 3	16/03/2009	2153	

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.

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava intestato a:

- **** Omissis ****;
- **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 04/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 17/03/2009
 Reg. gen. 8865 - Reg. part. 1415
 Importo: € 380.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 190.000,00
 Spese: € 190.000,00
 Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero
 N° repertorio: 31010/21535
 Note: Debitore non datore di ipoteca: - **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 28/06/2018
 Reg. gen. 22537 - Reg. part. 17158

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G).

Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente San Pietro o Foce (ALL.G), nello specifico l'immobile è compreso nella fascia di inondabilità B, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

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.

PROGETTO ORIGINARIO (ALL.D)

Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato in data 12 agosto 1959 dal signor **** Omissis **** a firma dell'ing. **** Omissis ****.

Visti i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario del 24/09/1959 e della Commissione Edilizia del 14/10/1959.

Considerato il progetto di variante consegnato in data 12/11/1959 a seguito delle modifiche richieste, come risulta dalla nota dell'Ufficio Tecnico Comunale, per cui si concede il nulla osta per il rilascio della licenza di costruzione

Visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco del 01/12/1959.

In data 10 dicembre 1959 il Comune di Genova approva il progetto con decreto n.4042.

ABITABILITÀ (ALL.E)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 3504, in data 06/12/1962.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si riscontra corrispondenza tra l'autorizzazione edilizia e lo stato attuale dei luoghi.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche.

Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta come da quesito peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.261,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.411,86

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo studio dell'amministratore condominiale, **** Omissis ****, su specifica richiesta dello scrivente inviava con mail dell' 08/10/2018 e del 17/10/2018 la seguente documentazione (ALL.B):

- convocazione assemblea e consuntivo ordinario 01/06/2017-31/05/2018;
- riparto consuntivo ordinario 01/06/2017-31/05/2018

- regolamento condominiale;
- spese straordinarie (centrale termica);
- situazione versamento e scaduto;
- verbali assemblee ordinarie.

Da un esame dei suddetti documenti, i dati e il debito generale per l'immobile in oggetto risultano così articolati:

- spese ordinarie annue gestione 2018/2019: € 1.261,34
- eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: € 2.411,86, suddivise tra € 1.611,00 straordinarie e € 800,86 ordinarie.

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 Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al secondo piano di un condominio composto in totale da 40 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Pra, Municipio VII Ponente del Comune di Genova. La zona è raggiungibile tramite Via Codanieri, diramazione della Via Aurelia in corrispondenza della foce del Torrente San Pietro (o Foce), e successivamente proseguendo per Via Della Torrazza. In particolare, l'area, rimane circoscritta, a sud e a nord, da due viadotti dell'Autostrada dei Fiori A10, e ad est dal letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). La località, periferica e residenziale, è contraddistinta da edifici con caratteristiche di tipo economico, zone verdi e parcheggi a lato strada, si trova in discreta vicinanza dai principali servizi, al raccordo autostradale di Genova-Pra e alla stazione ferroviaria di Genova Pra. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sei piani, oltre a quello rialzato ed al piano fondi, gli immobili siti al piano terra sono provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile suddivisa tra gli appartamenti dell'ultimo piano, facciate intonacate e tinteggiate, ed è caratterizzato, in generale, da un'edilizia di tipo economico. L'edificio si affaccia, a sud/ovest, su distacco con un altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante e, a nord/est, sul letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). Si fa presente che la via dove insiste l'immobile in oggetto in precedenza era indicata come Via Della Torrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 92.000,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni edilizie e

catastali.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2017 - II° semestre) --> €/mq 1.000 - €/mq 1.450
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.504 - €/mq 1.739 ; (In buono stato) €/mq 1.363 - €/mq 1.551 ; (Da ristrutturare) €/mq 893 - €/mq 1.363
- Indagine di mercato --> €/mq 1.400

Tenuto conto della mediocre posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto ai servizi e ai collegamenti al centro della città, della localizzazione all'interno di un'area inondabile del piano di bacino, del buono stato di conservazione dell'appartamento, delle discrete finiture, dello stato delle parti comuni condominiali, della localizzazione al secondo piano in un fabbricato composto da 7 piani fuori terra con esposizione principale a nord-est ed affaccio verso Rio Fagaglia (Fagaggia) e altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante e della buona possibilità di parcheggio in zona, lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore, ottenuto dalla media tra gli importi sopra indicati, di € 1.300,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

$$\text{mq } 75,5 \times \text{€/mq } 1.300,00 = \text{€ } 98.150,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:
 $\text{€ } 98.150,00 \times 0,95 = \text{€ } 93.242,50$

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti);
- € 300,00 (oneri professionista per aggiornamento catastale);
- € 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale).

Pertanto:

$\text{€ } 93.242,50 - \text{€ } 1.350,00 = \text{€ } 91.892,50$ che si arrotonda a € 92.000,00 (novantaduemila/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo	75,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 98.150,00	100,00	€ 92.000,00
Valore di stima:					€ 92.000,00

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 17/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B - Documentazione condominiale
- ✓ N° 3 Foto - ALL.C
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALL.D
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.E
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ALL.F
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ALL.F1
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - ALL.F2
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni FIAIP-OMI
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M - Certificato di matrimonio, estratto di famiglia, certificato residenza
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al secondo piano di un condominio composto in totale da 40 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Pra, Municipio VII Ponente del Comune di Genova. La zona è raggiungibile tramite Via Codanieri, diramazione della Via Aurelia in corrispondenza della foce del Torrente San Pietro (o Foce), e successivamente proseguendo per Via Della Torrazza. In particolare, l'area, rimane circoscritta, a sud e a nord, da due viadotti dell'Autostrada dei Fiori A10, e ad est dal letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). La località, periferica e residenziale, è contraddistinta da edifici con caratteristiche di tipo economico, zone verdi e parcheggi a lato strada, si trova in discreta vicinanza dai principali servizi, al raccordo autostradale di Genova-Pra e alla stazione ferroviaria di Genova Pra. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sei piani, oltre a quello rialzato ed al piano fondi, gli immobili siti al piano terra sono provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile suddivisa tra gli appartamenti dell'ultimo piano, facciate intonacate e tinteggiate, ed è caratterizzato, in generale, da un'edilizia di tipo economico. L'edificio si affaccia, a sud/ovest, su distacco con un altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante e, a nord/est, sul letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). Si fa presente che la via dove insiste l'immobile in oggetto in precedenza era indicata come Via Della Torrazza.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente San Pietro o Foce (ALL.G), nello specifico l'immobile è compreso nella fascia di inondabilità B, ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.G).

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 471/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Luigi Bartolomeo Durante, edificio 27, interno 15, piano Secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 228, Sub. 15, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	75,50 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al secondo piano del condominio civ. 27 di Luigi Bartolomeo Durante, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ingresso cieco che continua in un corridoio di distribuzione; - un vano adibito a camera posto sul lato destro dell'ingresso, dotato di serramento a doppia anta; - proseguendo lungo il corridoio, sul lato destro, si susseguono una camera e la cucina dotate entrambe di portafinestra d'accesso al balcone; - un bagno dotato di finestra ad anta singola, posto in testa al corridoio; - un piccolo ripostiglio dirimpetto alla cucina. L'appartamento è dotato di un balcone delimitato da ringhiera in ferro verniciato e pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres rosso con bordatura in marmo bianco. Tutti i vani principali, ad esclusione del bagno rivolto a nord/ovest, hanno un'esposizione nord/est ed affaccio su distacco verso Rio Fagaglia (Fagaggia) e altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: si riscontra disomogeneità tra i serramenti presenti, infatti, nelle camere sono di recente installazione, di alluminio bianco, vetro doppio, avvolgibili in pvc e cassonetto rinnovato, mentre, in cucina e in bagno, i serramenti sono più datati, in alluminio con vetro doppio - in buone/mediocri condizioni; - Porta d'ingresso: blindata, ad anta singola- condizioni buone; - Infissi interni: porte di legno scuro a battente - condizioni buone; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 200; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni discrete; - Cucina: pavimento in graniglia, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni discrete; - Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone; - Pareti e soffitti: in tinta, le pareti dell'ingresso e del corridoio sono contraddistinte da una banda basamentale tinta con un colore beige scuro - condizioni discrete. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche; - produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, in bagno è presente uno scaldabagno a gas "Junkers" già installato alla data d'acquisto dell'immobile, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però lo scaldabagno risulta sprovvisto; - condizionamento: assente. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete/buone, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.C). I materiali e le dotazioni risultano in discreto stato di manutenzione, le pavimentazioni e le finiture, per quanto semplici appaiono in un buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni, non si segnalano evidenti segni di distacco, scrostamento, fessurazione o umidità.</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al secondo piano di un condominio composto in totale da 40 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Pra, Municipio VII Ponente del Comune di Genova. La zona è raggiungibile tramite Via Codanieri, diramazione della Via Aurelia in corrispondenza della foce del Torrente San Pietro (o Foce), e successivamente proseguendo per Via Della Torrazza. In particolare, l'area, rimane circoscritta, a sud e a nord, da due viadotti dell'Autostrada dei Fiori A10, e ad est dal letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). La località, periferica e residenziale, è contraddistinta da edifici con caratteristiche di tipo economico, zone verdi e parcheggi a lato strada, si trova in discreta vicinanza dai principali servizi, al raccordo autostradale di Genova-Pra e alla stazione ferroviaria di Genova Pra. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sei piani, oltre a quello rialzato ed al piano fondi, gli immobili siti al piano terra sono provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile suddivisa tra gli appartamenti dell'ultimo piano, facciate intonacate e tinteggiate, ed è caratterizzato, in generale, da un'edilizia di tipo economico. L'edificio si affaccia, a sud/ovest, su distacco con un altro condominio di Via Luigi Bartolomeo Durante e, a nord/est, sul letto del Rio Fagaglia (Fagaggia). Si fa presente che la via dove insiste l'immobile in oggetto in precedenza era indicata come Via Della Torrazza.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e la sua famiglia, ma verrà liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 17/03/2009
Reg. gen. 8865 - Reg. part. 1415
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 190.000,00
Spese: € 190.000,00
Rogante: Notaio Biglia Di Saronno Piero
N° repertorio: 31010/21535
Note: Debitore non datore di ipoteca: - **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/06/2018
Reg. gen. 22537 - Reg. part. 17158
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****