

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
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.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 330/2018 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

## INCARICO

---

All'udienza del 11/06/2018, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email [ila.tide@hotmail.it](mailto:ila.tide@hotmail.it), PEC [ilaria.marengo@archiworldpec.it](mailto:ilaria.marengo@archiworldpec.it), Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2018 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 Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1 (Coord. Geografiche: 44°26'20N;9°53'40E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al primo piano sotto strada di un condominio composto in totale da 18 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, sulle alture del quartiere di Rivarolo, località periferica e residenziale, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali e contraddistinta principalmente, da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

La zona si trova nella bassa Val Polcevera ed è contraddistinta da un discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze delle principali Via Jori e Canepari, nelle quali la presenza di esercizi commerciali è di rilievo così come nella ancora più vicina via Vezzani.

La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Bolzaneto e alla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto.

Nello specifico l'immobile si trova quasi alla sommità di Via Pierino Negrotto Cambiaso, strada che parte in salita dalla centrale via Faliero Vezzani e termina raggiungendo l'antico borgo di Begato e il moderno quartiere di edilizia popolare.

Salendo, i grandi condomini si fanno più radi e la densità abitativa si riduce lasciando spazio al verde e a costruzioni più contenute.

Il condominio in oggetto si trova infatti, a circa 10 minuti di macchina dal centro di Rivarolo, questo, seppur renda più scomodo il raggiungimento dei principali servizi, gli permette di contestualizzarsi in un ambiente più tranquillo e verdeggiante.

L'immobile fa parte di un condominio con accesso unico posto al terzo piano, l'edificio è composto in totale da quattro piani e un piano fondi con box privati, gli immobili siti al piano terra risultano provvisti di giardino.

Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi su tutti i prospetti, ad esclusione di quello d'accesso, ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico.

L'accesso, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada, avviene tramite un vialetto e una rampa di sei scalini. Il condominio è inoltre, dotato di parcheggi condominiali.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto i proprietari sono due persone fisiche.

In data 2 luglio 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.L - 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 Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1

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

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

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

Come si evince dall'atto notarile di compravendita del 24/10/2003 (ALL.A), i proprietari dell'immobile, all'epoca dell'acquisto, risultavano:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* = nubile;
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* = divorziato.

La coppia ha in comune una figlia nata in data 03/03/2000.

Si allegano certificati di residenza, stato libero e di famiglia (ALL.B).

## CONFINI

---

L'immobile confina a:

- sud/ovest: appartamento contraddistinto con il numero interno 8 e vano scala condominiale;
- sud/est: appartamento contraddistinto con il numero interno 5 e pianerottolo condominiale;
- nord/ovest: muro su intercapedine e su terrapieno condominiale;
- nord/est: muro perimetrale su distacco.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	73,50 mq	1,00	73,50 mq	3,00 m	-1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	-1
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

- Ingresso = 2,30mq
- Ripostiglio sup.netta = 2,60mq
- Corridoio e disimpegno sup.netta = 8,0mq
- Camera sup.netta = 12,0mq
- Camera sup.netta = 12,70mq
- Soggiorno sup.netta = 17,0mq
- Bagno sup.netta = 5,7mq
- Cucina sup.netta = 8,70mq
  
- Balcone con accesso da una camera e dalla cucina sup.netta = 6,00mq
- Terrazzo con accesso dal soggiorno e confinante con terrapieno e muro di recinzione, sup.netta = 20,00mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>25/02/2002</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 26, Part. 557, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 1 Graffato 562
Dal <b>25/02/2002</b> al <b>24/10/2003</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 26, Part. 557, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 1 Graffato 562
Dal <b>24/10/2003</b> al <b>17/11/2009</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 26, Part. 557, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 1 Graffato 562
Dal 17/11/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 26, Part. 137, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 1 Graffato 27
Dal 09/11/2015 al 13/07/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 26, Part. 137, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 75 Rendita € 440,28 Piano 1 Graffato 27

La data del 13/07/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ad oggi non si osservano variazioni.

Mappali Terreni Correlati (ALL.G.2): Sezione D - Foglio 26 - Particella 137

Documentazione catastale (ALL.G)

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	26	137	14	4	A3	2	5,5	75	440,28	1	27

### Corrispondenza catastale

Si riscontra un'incongruenza planimetrica interna tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 02/07/2018 (ALL.I) e la planimetria catastale depositata in data 09/11/1965 (ALL.G.1).

Tale difformità può essere riconducibile ad un "errore grafico" in quanto consistente nella mancata rappresentazione del varco di accesso ad una camera.

Si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale considerando 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 primo piano sotto strada del condominio civ. 129 di Via Pierino Negrotto Cambiaso, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un piccolo ingresso cieco dal quale si accede ad un corridoio di distribuzione;
- un vano adibito a cameretta, posto in testa al corridoio, dotato di portafinestra di accesso al balcone;
- dallo stesso corridoio si ha accesso alla cucina, dotata anch'essa di portafinestra di passaggio al balcone, ad una camera matrimoniale provvista di finestra a doppia anta e ad un piccolo ripostiglio;
- un disimpegno posto al termine del corridoio sul quale affacciano: il bagno, dotato di serramento ad anta unica e il soggiorno provvisto di portafinestra d'accesso al terrazzo;

Tutti i vani principali hanno un'esposizione nord-est ed affaccio su distacco con muro di recinzione e area verde.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni buone;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno verniciato di bianco, a doppia anta - condizioni buone;
- Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni buone;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 220; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone;
- Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni buone.
- Balcone e terrazzo: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro con elementi verticali verniciati di bianco e corrimano in nero, il terrazzo è dotato di impianto idrico ed elettrico - condizioni buone.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia, rinnovato nel 2003;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale, rinnovato nel 2003;
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche;
- produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, in cucina è presente uno

Scaldabagno a gas "Riello Mini" installato nel 2003, 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 risultano modificati e/o sostituiti nel 2003, non si ha riscontro documentale di tali interventi e risultano comunque 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 ottimo stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D), i materiali e le dotazioni presenti sono rinnovati e in ottime condizioni di manutenzione, le rifiniture e le pavimentazioni, nella loro semplicità, risultano in buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità.

## PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di via Pierino Negrotto Cambiaso 129 si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D).

L'unico accesso, ribassato rispetto al livello stradale, avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne del caseggiato presenta pavimentazione in piastrelle di marmo, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati.

L'unico vano scala, sulla cui copertura è presente un lucernario di illuminazione, è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in piastrelle di ceramica bicolore, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro verniciata.

Il condominio è provvisto di ascensore e di parcheggi condominiali.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il condominio in oggetto risulta sprovvisto del regolamento condominiale, come da comunicazione ricevuta in data 18/09/2018 dallo studio dell'amministratore condominiale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- copertura: piana praticabile;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: presenti su tutti i prospetti, ad esclusione di quello d'ingresso;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, scala in muratura, pedate e alzate in marmo, pavimenti in piastrelle di ceramica.

## STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato di fatto dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata) e dalla figlia.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta trasferitosi nel Comune di Asti in data 05/01/2010.

Si allegano certificati di residenza, stato libero e di famiglia (ALL.B).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/09/1991 al 25/02/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Solimena Federico	24/09/1991	12502	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Genova	10/10/1991	24057	16576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/02/2002 al 24/10/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Porcile Andrea	25/02/2002	44808	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio del Territorio di Genova	27/02/2002	7050	5119
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/2003	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Grilli Giulio	24/10/2003	18861/8905	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Genova	28/10/2003	39320	23828
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 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 \*\*\*\* per la quota di 1/1.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato (ALL.A)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 13/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/02/2002  
Reg. gen. 7051 - Reg. part. 1526  
Importo: € 110.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.400,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: Notaio Porcile Andrea  
Data: 25/02/2002  
N° repertorio: 44809
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 28/10/2003  
Reg. gen. 39321 - Reg. part. 10489  
Importo: € 288.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.000,00  
Interessi: € 144.000,00  
Percentuale interessi: 2,05 %  
Rogante: Notaio Grilli Giulio  
Data: 24/10/2003  
N° repertorio: 18862

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 02/05/2018

Reg. gen. 14716 - Reg. part. 11138

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il credito veniva ceduto dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* alla Vela Home 3 S.r.l.## con avviso di cessione di cui all'avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.231 del 04/10/2005.

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.H). 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.H) 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 Polcevera (ALL.H), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio medio/moderato" per il rischio geologico e nella classe "medio/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.H).

### **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 (ALLE)

Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato in data 16 aprile 1963 dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a firma dell'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Visto il parere favorevole della Ripartizione Manutenzione Strade e Fognature del 06/05/1963, dell'Ufficio Sanitario del 07/05/1963, vista la variante architettonica presentata in data 19 luglio 1963 e visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/09/1963, il Comune di Genova approva il progetto e la sua variante con decreto n.3560 in data 19/11/1963.

#### ABITABILITA' (ALL.F)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 1978, in data 06/05/1968.

#### ***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.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento risultano essere stati adeguati alla normativa vigente nel 2003.

Non avendo comunque riscontro documentale di tali interventi e risultando privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene necessario effettuarne 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: € 2.273,10

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.730,78

Importo spese straordinarie già deliberate: € 214,00

Lo studio dell'amministratore condominiale, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, su specifica richiesta dello scrivente inviava con mail del 18/09/2018 la seguente documentazione (ALL.C):

- verbale di assemblea ordinaria del 30/06/2017;
- verbale di assemblea ordinaria del 27/06/2018;
- bilanci;
- estratto conto.

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

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.273,10;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (deliberate durante l'assemblea ordinaria del 27/06/2018): € 3.850+IVA (ripartizione in rata unica con scadenza il 01/10/2018 = € 241,00);
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.730,78

---

## 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 Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1  
Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al primo piano sotto strada di un condominio composto in totale da 18 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, sulle alture del quartiere di Rivarolo, località periferica e residenziale, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali e contraddistinta principalmente, da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La zona si trova nella bassa Val Polcevera ed è contraddistinta da un discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze delle principali Via Jori e Canepari, nelle quali la presenza di esercizi commerciali è di rilievo così come nella ancora più vicina via Vezzani. La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Bolzaneto e alla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto. Nello specifico l'immobile si trova quasi alla sommità di Via Pierino Negrotto Cambiaso, strada che parte in salita dalla centrale via Faliero Vezzani e termina raggiungendo l'antico borgo di Begato e il moderno quartiere di edilizia popolare. Salendo, i grandi condomini si fanno più radi e la densità abitativa si riduce lasciando spazio al verde e a costruzioni più contenute. Il condominio in oggetto si trova infatti, a circa 10 minuti di macchina dal centro di Rivarolo, questo, seppur renda più scomodo il raggiungimento dei principali servizi, gli permette di contestualizzarsi in un ambiente più tranquillo e verdeggiante. L'immobile fa parte di un condominio con accesso unico posto al terzo piano, l'edificio è composto in totale da quattro piani e un piano fondi con box privati, gli immobili siti al piano terra risultano provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi su tutti i prospetti, ad esclusione di quello d'accesso, ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico. L'accesso, posto ad una quota inferiore

rispetto alla strada, avviene tramite un vialetto e una rampa di sei scalini. Il condominio è inoltre, dotato di parcheggi condominiali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 137, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 27

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

Valore di stima del bene: € 74.000,00

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 la regolarizzazione catastale.

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.M):

- OMI (2017 - II° semestre) --> €/mq 840 - €/mq 1.250
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.196 - €/mq 1.334 ; (In buono stato) €/mq 920 €/mq - 1.150 ; (Da ristrutturare) €/mq 690 - €/mq 874
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.100

Tenuto conto:

- della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato;
- della discreta condizione del condominio;
- dell'ottimo stato conservativo dell'immobile;
- delle presenza di un posto auto condominiale

lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore medio di € 1.000,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

$$\text{mq } 80 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 80.000,00$$

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:

$$\text{€ } 80.000,00 \times 0,95 = \text{€ } 76.000,00$$

A tale valore si decurtano le spese e gli oneri per la regolarizzazione catastale e l'adeguamento degli impianti:

€ 76.000,00 -

€ 300,00 (oneri professionista per aggiornamento planimetria catastale) -

€ 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale) -

€ 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti) =

€ 74.650,00 che si arrotonda a € 74.000,00 (settantaquattromila/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1	80,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 80.000,00	100,00	€ 74.000,00
				Valore di stima:	€ 74.000,00

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 25/09/2018

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 - Certificato di matrimonio, estratto di famiglia, certificato residenza
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Documentazione condominiale
- ✓ N° 4 Foto - ALL.D
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ALL.E
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.F
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALL.G
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - ALL.G.1
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - ALL.G.2
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.H - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.I - Planimetria dello stato dei luoghi

- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.L - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M - Quotazioni FIAIP-OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al primo piano sotto strada di un condominio composto in totale da 18 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, sulle alture del quartiere di Rivarolo, località periferica e residenziale, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali e contraddistinta principalmente, da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La zona si trova nella bassa Val Polcevera ed è contraddistinta da un discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze delle principali Via Jori e Canepari, nelle quali la presenza di esercizi commerciali è di rilievo così come nella ancora più vicina via Vezzani. La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Bolzaneto e alla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto. Nello specifico l'immobile si trova quasi alla sommità di Via Pierino Negrotto Cambiaso, strada che parte in salita dalla centrale via Faliero Vezzani e termina raggiungendo l'antico borgo di Begato e il moderno quartiere di edilizia popolare. Salendo, i grandi condomini si fanno più radi e la densità abitativa si riduce lasciando spazio al verde e a costruzioni più contenute. Il condominio in oggetto si trova infatti, a circa 10 minuti di macchina dal centro di Rivarolo, questo, seppur renda più scomodo il raggiungimento dei principali servizi, gli permette di contestualizzarsi in un ambiente più tranquillo e verdeggianti. L'immobile fa parte di un condominio con accesso unico posto al terzo piano, l'edificio è composto in totale da quattro piani e un piano fondi con box privati, gli immobili siti al piano terra risultano provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi su tutti i prospetti, ad esclusione di quello d'accesso, ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico. L'accesso, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada, avviene tramite un vialetto e una rampa di sei scalini. Il condominio è inoltre, dotato di parcheggi condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 137, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 27 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.H). 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.H) 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 Polcevera (ALL.H), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio medio/moderato" per il rischio geologico e nella classe "medio/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.H).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 128, interno 9, piano -1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 137, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 27	<b>Superficie</b>	80,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano sotto strada del condominio civ. 129 di Via Pierino Negrotto Cambiaso, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un piccolo ingresso cieco dal quale si accede ad un corridoio di distribuzione; - un vano adibito a cameretta, posto in testa al corridoio, dotato di portafinestra di accesso al balcone; - dallo stesso corridoio si ha accesso alla cucina, dotata anch'essa di portafinestra di passaggio al balcone, ad una camera matrimoniale provvista di finestra a doppia anta e ad un piccolo ripostiglio; - un disimpegno posto al termine del corridoio sul quale affacciano: il bagno, dotato di serramento ad anta unica e il soggiorno provvisto di portafinestra d'accesso al terrazzo; Tutti i vani principali hanno un'esposizione nord-est ed affaccio su distacco con muro di recinzione e area verde. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni buone; - Porta d'ingresso: portoncino in legno verniciato di bianco, a doppia anta - condizioni buone; - Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni buone; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di cm 220; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia - condizioni buone; - Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni buone. - Balcone e terrazzo: pavimenti in piastrelle rettangolari di gres rosso, ringhiera di recinzione in ferro con elementi verticali verniciati di bianco e corrimano in nero, il terrazzo è dotato di impianto idrico ed elettrico - condizioni buone. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia, rinnovato nel 2003; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale, rinnovato nel 2003; - termico: impianto di riscaldamento centralizzato con valvole termostatiche; - produzione di ACS: l'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo, in cucina è presente uno Scaldabagno a gas "Riello Mini" installato nel 2003, 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 risultano modificati e/o sostituiti nel 2003, non si ha riscontro documentale di tali interventi e risultano comunque 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 ottimo stato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D), i materiali e le dotazioni presenti sono rinnovati e in ottime condizioni di manutenzione, le rifiniture e le pavimentazioni, nella loro semplicità, risultano in buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti non sono interessati da eventi di distacco, scrostamento, fessurazione e umidità.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al primo piano sotto strada di un condominio composto in totale da 18 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, sulle alture del quartiere di Rivarolo, località periferica e residenziale, dotata di molti servizi, negozi e attività commerciali e contraddistinta principalmente, da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La zona si trova nella bassa Val Polcevera ed è contraddistinta da un discreto traffico veicolare essendo nelle immediate vicinanze delle principali Via Jori e Canepari, nelle quali la presenza di esercizi commerciali è di rilievo così come nella ancora più vicina via Vezzani. La zona è ben servita da servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Bolzaneto e alla stazione ferroviaria di Genova Bolzaneto. Nello specifico l'immobile si trova quasi alla sommità di Via Pierino Negrotto Cambiaso, strada che parte in salita dalla centrale via Faliero Vezzani e termina raggiungendo l'antico borgo di Begato e il moderno quartiere di edilizia popolare. Salendo, i grandi condomini si fanno più radi e la densità abitativa si riduce lasciando spazio al verde e a costruzioni più contenute. Il condominio in oggetto si trova infatti, a circa 10 minuti di macchina dal centro di Rivarolo, questo, seppur renda più scomodo il raggiungimento dei principali servizi, gli permette di contestualizzarsi in un ambiente più tranquillo e verdeggiante. L'immobile fa parte di un condominio con accesso unico posto al terzo piano, l'edificio è composto in totale da quattro piani e un piano fondi con box privati, gli immobili siti al piano terra risultano provvisti di giardino. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi su tutti i prospetti, ad esclusione di quello d'accesso, ed è caratterizzato da un'edilizia di tipo economico. L'accesso, posto ad una quota inferiore rispetto alla strada, avviene tramite un vialetto e una rampa di sei scalini. Il condominio è inoltre, dotato di parcheggi condominiali.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 27/02/2002  
Reg. gen. 7051 - Reg. part. 1526  
Importo: € 110.800,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.400,00  
Percentuale interessi: 2,50 %  
Rogante: Notaio Porcile Andrea  
Data: 25/02/2002  
N° repertorio: 44809
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 28/10/2003  
Reg. gen. 39321 - Reg. part. 10489  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 144.000,00  
Interessi: € 144.000,00  
Percentuale interessi: 2,05 %  
Rogante: Notaio Grilli Giulio  
Data: 24/10/2003  
N° repertorio: 18862