
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 498/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 498/2016 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 17/10/2016, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2016 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 Giuseppe Sapeto n. 12/1

DESCRIZIONE

Appartamento formato da ingresso su corridoio laterale, cucina con uscita su area esterna, camera da letto, bagno con finestra, seconda camera da letto con veranda ed accesso su medesima area esterna.

Il riscaldamento è condominiale; alcuni impianti sono interrati nell'area esterna.

L'acqua calda è generata da caldaietta esterna.

L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 9 piano fuori terra ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale, superate le prime scale interne.

L'accessibilità pedonale avviene con viabilità esterna o scalinata; nell'area pertinenziale vi sono alcuni parcheggi assegnati.

L'edificio si colloca ad alcune centinaia di metri dalla sopraelevata autostrada.

Poco distante l'ospedale S. Martino, l'Università di Farmacologia, lo stadio Carlini.

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

Il regime fiscale di vendita dipende dalle caratteristiche fiscali dell'acquirente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giuseppe Sapeto n. 12/1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

A nord giardino area esterna altrà proprietà, a est passaggio pedonale, a sud interno 2 a ovest accesso e scale condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	52,56 mq	60,17 mq	1,00	60,17 mq	3,00 m	1
Veranda	1,75 mq	3,20 mq	0,40	1,28 mq	3,00 m	1
Giardino	65,32 mq	65,32 mq	0,10	6,53 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				67,98 mq		
Incidenza condominiale:				1,10	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/1983 al 11/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 388 Categoria A3
Dal 11/12/1985 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 388 Categoria A3
Dal 28/11/2000 al 24/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 388 Categoria A3
Dal 24/09/2003 al 23/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 388 Categoria A3
Dal 23/06/2004 al 17/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 388

		Categoria A3
--	--	--------------

La particella 388 è graffata con la particella 406

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	46	388	6	1	A3	3	4,5 vani	62 mq. totale escluse aree scoperte 62 mq.	639,12	1 scala A	406

Corrispondenza catastale

La particella 388 è graffata con la particella 406.

PRECISAZIONI

Sono state effettuate opere interne senza assenso comunale: arretramento parete cucina zona ingresso.

Le stesse sono sanabili attraverso richiesta di permesso di costruire. Il costo è stimato in €. 2.500,00 comprensivo di sanzioni da corrispondere all'amministrazione comunale, spese tecniche ed aggiornamento della scheda catastale.

PATTI

L'immobile risulta occupato dal proprietario e dalla propria famiglia per la residenza principale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare esecutata si trova in buone condizioni di manutenzione, pur conservando i principali materiali costruttivi; il bagno è stato ristrutturato.

Anche il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva ed è in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il cortile esterno, l'ingresso, scale e ballatoio comuni, l'ascensore interno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Nell'area esterna sono presenti impianti condominiali ispezionabili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento esecutato si trova al primo piano interno 1 di un palazzo di nove piani fuori terra edificato sulle alture genovesi zona via Giuseppe Sapeto n. 12, in ambito interno sopraelevato, accessibile con strada carrabile e scalinata laterale.

Il fabbricato è dotato di una piccola area di pertinenza, autonomo ingresso pedonale, scale interne di tipo chiuso ed ascensore superata una rampa di gradini.

L'edificio, ben costruito nel 1957, ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale con struttura in cemento armato, muratura di tamponamento in mattoni forati, solai in latero - cemento, tetto piano.

L'accesso avviene dalla scala interna e ballatoio al piano.

La tipologia formativa è riconducibile ad una edificazione intensiva, corrente tipica del periodo costruttivo.

L'unità abitativa è formata da ingresso su corridoio laterale, cucina con uscita su area esterna, camera da letto, bagno con finestra, seconda camera da letto con veranda ed accesso su medesima area esterna.

L'altezza è di m. 3.00;

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- pavimentazione esterna parte a giardino parte in elementi autobloccanti con impasto di cemento;
- ingresso pedonale in ferro verniciato con vetro temperato;
- scala condominiale in marmo con corrimano in legno;
- ingresso e ballatoio in marmette composte, muri intonacati e dipinti;
- tetto piano impermeabilizzato;
- ascensore comune;
- citofoni esterni;

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento esecutato:

- porta di ingresso in legno verniciato con doppia serratura;
- porte interne in legno laccato bianco;
- serramenti parte in alluminio verniciato con doppi vetri, parte in legno verniciato con vetro semplice;

- pavimentazione nei locali in composto di marmo nero, rivestimento cucina in ceramica;
- pavimentazione e rivestimento nel servizio igienico in ceramica;
- pavimentazione veranda in marmo;
- parti esterni, camminamento in battuto di cemento, restante parte a giardino non piantumato;
- muri rifiniti al civile o gesso e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da tapparelle in pvc;
- davanzali finestre e porte finestre in marmo nero;
- riscaldamento condominiale, radiatori minimali; acqua calda generata da caldaietta esterna;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore gas metano esterno, contatore elettrico nell'ingresso.

Stato di conservazione:

-l'appartamento si trova in buono stato di conservazione con ristrutturazione del bagno, sostituzione delle porte interne ed alcuni serramenti; le restanti parti mantengono gli originari materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

-residenziale.

Barriere architettoniche: l'accesso è poco agevole per soggetti con difficoltà motorie ed avviene con superamento della salita interna da via Sapeto; nel condominio occorre oltrepassare alcuni gradini per fruire dell'ascensore; all'interno l'appartamento consente l'utilizzo per persone diversamente abili previo lievi adattamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. _____ e dalla propria famiglia come da certificato anagrafico allegato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1985 al 28/11/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Falzone Ernesto	11/12/1985	11623	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Agenzia Entrate di Genova	16/12/1985	31128	22123
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2000 al 24/09/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Griffo Beniamino	28/11/2000	36155	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Genova	01/12/2000	34053	21426
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/2003 al 23/06/2004	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biglia Piero	24/09/2003	19422	12038
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Genova	14/10/2003	37203	22403
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noli Angelo	23/06/2004	53500	16918
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate di Genova	10/07/2004	33983	20740
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nessun atto successivo al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 17/10/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Genova il 30/06/2004
Reg. gen. 31491 - Reg. part. 7405
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,255 %
Rogante: Noli angelo
Data: 23/06/2004
N° repertorio: 53499
N° raccolta: 16917

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Genova il 27/07/2016
Reg. gen. 22603 - Reg. part. 16154
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica BB-RQ tessuto urbano e di frangia, la funzione caratterizzante è la residenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Esiste difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in ragione di abbattimento muro interno parete cucina e sala, realizzato successivamente all'acquisto da parte dell'esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.043,36

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 299,91

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I millesimi condominiali di proprietà sono 11.

Le spese condominiali arretrate sono pari ad €. 299,91.

L'importo annuo spese fisse di gestione/manutenzione è di €. 2.043,36;

Non vi sono spese straordinarie di rilievo già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene non è divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giuseppe Sapeto n. 12/1
Appartamento formato da ingresso su corridoio laterale, cucina con uscita su area esterna, camera da letto, bagno con finestra, seconda camera da letto con veranda ed accesso su medesima area esterna. Il riscaldamento è condominiale; alcuni impianti sono interrati

nell'area esterna. L'acqua calda è generata da caldaia esterna. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 9 piano fuori terra ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale, superate le prime scale interne. L'accessibilità pedonale avviene con viabilità esterna o scalinata; nell'area pertinenziale vi sono alcuni parcheggi assegnati. L'edificio si colloca ad alcune centinaia di metri dalla sopraelevata autostrada. Poco distante l'ospedale S. Martino, l'Università di Farmacologia, lo stadio Carlini. La zona è altresì servita da diverse attività commerciali e servizi di quartiere. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 406 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 103.095,00 La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche dianalisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene. In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 40% delle verande; - 25% cantine e accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 15% giardini appartamenti. Valori Omi Comune di Genova, zona periferica D16 Borgoratti, abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale €/mq. 1.400,00 min. ed €/mq. 2.050,00 max. Valori medi borsini immobiliari tra €/mq. 1.557,00 ed €/mq. 2.379,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Giuseppe Sapeto n. 12/1	68,73 mq	1.500,00 €/mq	€ 103.095,00	100,00	€ 103.095,00
Valore di stima:					€ 103.095,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nell'area esterna sono presenti impianti condominiali ispezionabili.

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 09/12/2016

ELENCO ALLEGATI:

- „ N° 35 Foto - allegato a - fotografie interne, esterne
- „ N° 1 Planimetrie catastali - allegato b - planimetrie catastali
- „ N° 2 Visure e schede catastali - allegato c - visura catastale e storica
- „ N° 4 Altri allegati - allegato d - ispezione ipotecaria
- „ N° 1 Planimetrie catastali - allegato e - planimetria catastale
- „ N° 1 Altri allegati - allegato f - comunicazione inizio operazioni peritali
- „ N° 3 Certificato di agibilità / abitabilità - allegato g - agibilità e assensi costruttivi
- „ N° 1 Altri allegati - allegato h - certificato anagrafico
- „ N° 1 Altri allegati - allegato i - certificato prevenzione incendi
- „ N° 2 Altri allegati - allegato j - spese condominiali
- „ N° 3 Altri allegati - allegato k - quotazioni immobiliari
- „ N° 1 Altri allegati - allegato l - rilievo metrico
- „ N° 2 Altri allegati - allegato m - strumentazione urbanistica comunale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giuseppe Sapeto n. 12/1
Appartamento formato da ingresso su corridoio laterale, cucina con uscita su area esterna, camera da letto, bagno con finestra, seconda camera da letto con veranda ed accesso su medesima area esterna. Il riscaldamento è condominiale; alcuni impianti sono interrati nell'area esterna. L'acqua calda è generata da caldaietta esterna. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 9 piano fuori terra ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale, superate le prime scale interne. L'accessibilità pedonale avviene con viabilità esterna o scalinata; nell'area pertinenziale vi sono alcuni parcheggi assegnati. L'edificio si colloca ad alcune centinaia di metri dalla sopraelevata autostrada. Poco distante l'ospedale S. Martino, l'Università di Farmacologia, lo stadio Carlini. La zona è altresì servita da diverse attività commerciali e servizi di quartiere.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 406
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica BB-RQ tessuto urbano e di frangia, la funzione caratterizzante è la residenza

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 498/2016 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Giuseppe Sapeto n. 12/1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 388, Sub 6, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 406	Superficie	68,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare eseguita si trova in buone condizioni di manutenzione, pur conservando i principali materiali costruttivi; il bagno è stato ristrutturato. Anche il Palazzo presenta i medesimi materiali dell'epoca costruttiva ed è in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento formato da ingresso su corridoio laterale, cucina con uscita su area esterna, camera da letto, bagno con finestra, seconda camera da letto con veranda ed accesso su medesima area esterna. Il riscaldamento è condominiale; alcuni impianti sono interrati nell'area esterna. L'acqua calda è generata da caldaia esterna. L'unità immobiliare è parte di un palazzo di 9 piano fuori terra ad uso residenziale, dotato di ascensore condominiale, superate le prime scale interne. L'accessibilità pedonale avviene con viabilità esterna o scalinata; nell'area pertinenziale vi sono alcuni parcheggi assegnati. L'edificio si colloca ad alcune centinaia di metri dalla sopraelevata autostrada. Poco distante l'ospedale S. Martino, l'Università di Farmacologia, lo stadio Carlini. La zona è altresì servita da diverse attività commerciali e servizi di quartiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non eseguito		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate di Genova il 30/06/2004
Reg. gen. 31491 - Reg. part. 7405
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,255 %
Rogante: Noli angelo
Data: 23/06/2004
N° repertorio: 53499
N° raccolta: 16917

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Genova il 27/07/2016
Reg. gen. 22603 - Reg. part. 16154
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****