

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 571/2018 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.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 571/2018 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.800,00</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

In data 19/09/2018, 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 01/10/2018 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 Piacenza, edificio 132, interno 14, piano Secondo (Coord. Geografiche: 44°26'15N;8°57'43E)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano (quarto piano fuori terra) di un condominio distinto con i civici 130 e 132 composti singolarmente da 35 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Molassana, in località periferica, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa.

La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo l'arteria principale di collegamento con il centro città, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio.

Nello specifico il condominio è composto in totale da sette piani fuori terra, affaccia direttamente su via Piacenza, il piano terreno è adibito a negozi e box auto, il portone, posto al primo piano, accessibile per mezzo di due rampe di scale, è raggiungibile tramite distacco privato delimitato da sbarra automatica.

L'appartamento in oggetto si trova quindi, al terzo piano se si tiene conto del piano a quota strada adibito a negozi e box e al secondo piano, se si identifica, come piano terreno, la quota di ingresso al condominio.

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

In data 22 novembre 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 Piacenza, edificio 132, interno 14, 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

Si allega atto di provenienza (ALL.A).

## CONFINI

---

L'immobile confina a partire da nord-est ed in senso orario con: appartamento int. 13, vano scala, vano ascensore, appartamento int. 15 e muro perimetrale su distacco interno.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	51,00 mq	1,00	51,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>51,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>51,50 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/soggiorno sup.netta = 6,20mq
- Disimpegno sup.netta = 3,50mq
- Camera sup.netta = 16,30mq
- Bagno sup.netta = 4,20mq



- Cucina sup.netta = 11,60mq
- Ripostiglio sup.netta = 3,20mq
- Balcone con accesso dalla cucina sup.netta = 2,00mq

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 27/12/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 21, Part. 688, Sub. 62, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano Terzo
Dal 27/12/2006 al 26/05/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 21, Part. 688, Sub. 62, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano Terzo
Dal 26/05/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 21, Part. 1876, Sub. 62, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Rendita € 388,63 Piano Terzo
Dal 09/11/2015 al 13/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STA, Fg. 21, Part. 1876, Sub. 62, Zc. 5 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 52 Rendita € 388,63 Piano Terzo

La data del 13/12/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F): Sezione A - Foglio 2 - Particella 1876

Documentazione catastale in allegato (ALL.D).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
STA	21	1876	62	5	A3	5	3,5	52	388,63	Terzo		



## **Corrispondenza catastale**

Non si riscontrano incongruenze planimetriche interne tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 22/11/2018 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 24/04/1968 (ALL.E).

Si fa presente che, nella planimetria catastale, l'immobile è localizzato al secondo piano, informazione corretta se si identifica come piano terreno la quota di ingresso al condominio, è altresì corretto considerarlo al terzo piano, come da visura catastale, se si tiene conto anche del piano sottostante adibito a negozi e box.

Si rileva corrispondenza tra i dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e i dati reali.

## **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 terzo piano del condominio civ. 132 di Via Piacenza, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:

- un piccolo ingresso cieco utilizzato come soggiorno;
- un'ampia camera, con diretto accesso dall'ingresso, dotata di finestra a doppia anta;
- un disimpegno di distribuzione sul quale affacciano tutti gli altri locali dell'appartamento;
- un'ampia cucina provvista di portafinestra a doppia anta con accesso al balcone;
- un bagno con serramento ad anta unica e vetro satinato;
- un ripostiglio.

Tutti i vani hanno un'esposizione nord/ovest ed affaccio sul distacco verso civ.130.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni discrete;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni mediocri;
- Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco, con pannello cieco o in vetro - condizioni discrete;
- 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 vasca da bagno - condizioni discrete;
- Cucina: pavimento in graniglia di marmo, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni discrete;
- Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni discrete;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete.



- Balcone: pavimento in piastrelle rettangolari di gres rosso, parapetto in ringhiera di ferro verniciato - 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 cucina è presente uno Scaldabagno a gas "Ariston", durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però la caldaia risulta sprovvista;
- 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, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni e le finiture, per quanto semplici e a tratti datati, appaiono in uno stato sufficiente di manutenzione. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in condizioni discrete, non si rilevano evidenti stati di distacco, scrostamento, fessurazioni o umidità.

## PARTI COMUNI

---

Il condominio è costituito da un piano terreno basamentale unico occupato da negozi e box auto, al primo piano, un lastrico solare di passaggio, suddivide il fabbricato in due volumi contraddistinti nei civ. 130 e 132.

L'accesso avviene percorrendo tratto stradale privato delimitato da sbarra automatizzata, e due rampe di scale che portano al ballatoio comune esterno posto al primo piano dove insistono i giardini di proprietà delle specifiche unità immobiliari.

Nello specifico l'ingresso al civ.132 avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'ampio androne del caseggiato presenta pavimentazione in graniglia di marmo nero e bianco, pareti intonacate e tinteggiate con parte basamentale rivestita in lastre di marmo, 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 graniglia di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro verniciata.

Il condominio è provvisto di ascensore.

Nel complesso, il condominio si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

## 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 portanti: cemento armato;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in muratura;
- copertura: piana praticabile;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera in ferro, pedate e alzate rivestite 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.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1991 al 27/12/2006	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Successioni	13/03/1991	16/5594	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	16/01/1993	1531	1269
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	16/01/1993	16	5594
Dal 27/12/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Silvestro Ferrandino	27/12/2006	186228/15563	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Genova	05/01/2007	502	272
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

I sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno ereditato l'immobile in forza di successione legittima dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* deceduta in data 13/03/1991, a seguito della rinuncia all'eredità del figlio effettuata con atto a rogito del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, repertorio n.165999, registrato a Genova in data 30/05/1991.

Si allega trascrizione del certificato di denunciata successione (ALL.A.1).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 13/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 05/01/2007  
Reg. gen. 511 - Reg. part. 103  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Spese: € 128.000,00  
Percentuale interessi: 5,877 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Silvestro  
Data: 27/12/2006  
N° repertorio: 186227/15562
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 06/02/2009  
Reg. gen. 4479 - Reg. part. 599  
Importo: € 51.416,18



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.708,09  
Rogante: Equitalia Polis S.p.A.  
Data: 02/02/2009  
N° repertorio: 103892/48

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/08/2018  
Reg. gen. 28203 - Reg. part. 21399  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

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

Alla data della presente perizia di stima, esaminate le risultanze del fascicolo telematico, si segnala l'assenza delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo c.p.c..

### **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 Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile ricade nella fascia di inondabilità C (è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere), 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.C)

Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato in data 16 giugno 1954 dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Visti i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario del 19/07/1954, della Commissione Edilizia del 04/08/1954 e visto il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco del 30/08/1954, in data 24 settembre 1954 il Comune di Genova approva il progetto con decreto n.2040.

In data 09 ottobre 1957, in conformità al parere espresso dalla Commissione Edilizia del 02/10/1957, il Comune di Genova approva la variante planimetrica presentata in data 27/08/1957.

#### ABITABILITA' (ALL.C)

L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 1700, in data 06/06/1959.

#### **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.

In riferimento alla concessione edilizia del 1954 e successiva variante approvata nel 1957, si riscontra corrispondenza con lo stato dei luoghi (ALL.H) verificato durante il sopralluogo del 22/11/2018.

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, in data 18/12/2018 con validità fino al 18/12/2028:

- l'immobile ricade in classe energetica D.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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



## Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.057,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.325,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.500,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 12/12/2018 e regolamento condominiale (ALL.M).

---

## 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 Piacenza, edificio 132, interno 14, piano Secondo

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano (quarto piano fuori terra) di un condominio distinto con i civici 130 e 132 composti singolarmente da 35 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Molassana, in località periferica, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo l'arteria principale di collegamento con il centro città, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico il condominio è composto in totale da sette piani fuori terra, affaccia direttamente su via Piacenza, il piano terreno è adibito a negozi e box auto, il portone, posto al primo piano, accessibile per mezzo di due rampe di scale, è raggiungibile tramite distacco privato delimitato da sbarra automatica. L'appartamento in oggetto si trova quindi, al terzo piano se si tiene conto del piano a quota strada adibito a negozi e box e al secondo piano, se si identifica, come piano terreno, la quota di ingresso al condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1876, Sub. 62, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 52.800,00

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.



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 (2018 - I° semestre) --> €/mq 910 - €/mq 1.350

- Osservatorio FIAIP (2018) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.140 - €/mq 1.425 ; (In buono stato) €/mq 950 - €/mq 1.093 ; (Da ristrutturare) €/mq 713 - €/mq 903

- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.150

Tenuto conto della discreta posizione in cui è ubicato il fabbricato rispetto ai servizi e ai collegamenti al centro della città, del discreto stato di conservazione del fabbricato e dell'appartamento lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore medio di € 1.100,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

mq 51,50 x €/mq 1.100,00 = € 56.650,00

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:

€ 56.650,00 x 0,95 = € 53.817,50

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

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

Pertanto:

€ 53.817,50 - € 1.000,00 = € 52.817,50 che si arrotonda a € 52.800,00 (cinquantaduemilaottocento/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 Piacenza, edificio 132, interno 14, piano Secondo	51,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 56.650,00	100,00	€ 52.800,00
Valore di stima:					€ 52.800,00

Valore di stima: € 52.800,00

**Valore finale di stima: € 52.800,00**



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 19/12/2018

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.A.1 - Trascrizione denuncia successione
- ✓ N° 3 Foto - ALL.B
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - ALL.C
- ✓ N° 5 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C.1
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ 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 OMI-FIAIP
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M - Documentazione condominiale
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N - Anagrafica
- ✓ N° 15 Altri allegati - ALL.O - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza, edificio 132, interno 14, piano Secondo

Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano (quarto piano fuori terra) di un condominio distinto con i civici 130 e 132 composti singolarmente da 35 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Molassana, in località periferica, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo l'arteria principale di collegamento con il centro città, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico il condominio è composto in totale da sette piani fuori terra, affaccia direttamente su via Piacenza, il piano terreno è adibito a negozi e box auto, il portone, posto al primo piano, accessibile per mezzo di due rampe di scale, è raggiungibile tramite distacco privato delimitato da sbarra automatica. L'appartamento in oggetto si trova quindi, al terzo piano se si tiene conto del piano a quota strada adibito a negozi e box e al secondo piano, se si identifica, come piano terreno, la quota di ingresso al condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1876, Sub. 62, Zc. 5, 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 Bisagno (ALL.G), nello specifico l'immobile ricade nella fascia di inondabilità C (è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere), 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).

**Prezzo base d'asta: € 52.800,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 571/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Piacenza, edificio 132, interno 14, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1876, Sub. 62, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	51,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al terzo piano del condominio civ. 132 di Via Piacenza, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un piccolo ingresso cieco utilizzato come soggiorno; - un'ampia camera, con diretto accesso dall'ingresso, dotata di finestra a doppia anta; - un disimpegno di distribuzione sul quale affacciano tutti gli altri locali dell'appartamento; - un'ampia cucina provvista di portafinestra a doppia anta con accesso al balcone; - un bagno con serramento ad anta unica e vetro satinato; - un ripostiglio. Tutti i vani hanno un'esposizione nord/ovest ed affaccio sul distacco verso civ.130. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni mediocri; - Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco, con pannello cieco o in vetro - condizioni discrete; - 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 vasca da bagno - condizioni discrete; - Cucina: pavimento in graniglia di marmo, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle - condizioni discrete; - Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni discrete; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete. - Balcone: pavimento in piastrelle rettangolari di gres rosso, parapetto in ringhiera di ferro verniciato - 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 cucina è presente uno Scaldabagno a gas "Ariston", durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però la caldaia risulta sprovvista; - 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, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni e le finiture, per quanto semplici e a tratti datati, appaiono in uno stato sufficiente di manutenzione. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in condizioni discrete, non si rilevano evidenti stati di distacco, scrostamento, fessurazioni o umidità.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di immobile adibito ad abitazione posto al terzo piano (quarto piano fuori terra) di un condominio distinto con i civici 130 e 132 composti singolarmente da 35 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, quartiere di Molassana, in località periferica, residenziale e commerciale, caratterizzata da edifici con caratteristiche di tipo economico ad alta densità abitativa. La località è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo l'arteria principale di collegamento con il centro città, si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole, in linea generale il quartiere risulta avere scarse possibilità di parcheggio. Nello specifico il condominio è composto in totale da sette piani fuori terra, affaccia direttamente su via Piacenza, il piano terreno è adibito a negozi e box auto, il portone, posto al primo piano, accessibile per mezzo di due rampe di scale, è raggiungibile tramite distacco privato delimitato da sbarra automatica. L'appartamento in oggetto si trova quindi, al terzo piano se si tiene conto del piano a quota strada adibito a negozi e box e al secondo piano, se si identifica, come piano terreno, la quota di ingresso al condominio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	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 05/01/2007  
Reg. gen. 511 - Reg. part. 103  
Importo: € 288.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 160.000,00  
Spese: € 128.000,00  
Percentuale interessi: 5,877 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Silvestro  
Data: 27/12/2006  
N° repertorio: 186227/15562
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale  
Iscritto a Genova il 06/02/2009  
Reg. gen. 4479 - Reg. part. 599  
Importo: € 51.416,18  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 25.708,09  
Rogante: Equitalia Polis S.p.A.  
Data: 02/02/2009  
N° repertorio: 103892/48

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 06/08/2018  
Reg. gen. 28203 - Reg. part. 21399  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

