
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 104/2018 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	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	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 104/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.026,31	13

INCARICO

All'udienza del 05/08/2018, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato all'ultimo piano del fabbricato civ. 35 di via Campodonico ed è composto da stanza di ingresso adibita a cucina, piccolo salotto, camera matrimoniale ed una ulteriore stanza, direttamente collegata alla cucina, da cui si accede al servizio igienico. L'ingresso all'appartamento, a cui si arriva percorrendo una passerella sopraelevata, è costituito da una piccola veranda da cui è anche possibile accedere al piccolo locale ripostiglio. Un ulteriore deposito pertinenziale, che si configura come piccolo fabbricato autonomo, è raggiungibile scendendo una breve rampa all'interno del cortile del condominio. Il palazzo di tre piani fuori terra, posto nel quartiere di Bolzaneto e sulla sponda orientale del Polcevera, si colloca in una posizione infelice tra l'Autostrada Milano-Genova (a ovest) e via Campodonico (a est) all'interno di un contesto privo di qualità urbanistiche e architettoniche. Si rileva comunque la relativa vicinanza al nucleo centrale di Bolzaneto, e quindi a tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto. Si rileva la carenza di parcheggi pubblici nella zona. Si sottolinea la presenza del casello autostradale (circa 700 metri) e della stazione ferroviaria (circa 1 Km).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, 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 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento confina:

nord: affaccio esterno

sud: altro appartamento

ovest: affaccio esterno, sull'Autostrada Milano-Genova

est: affaccio esterno su cortile del fabbricato

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	43,20 mq	51,60 mq	1,00	51,60 mq	2,75 m	
Veranda	1,10 mq	1,30 mq	0,70	0,91 mq	0,00 m	
Locale di deposito	0,75 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	0,00 m	
Locale di deposito	6,60 mq	10,30 mq	0,20	2,06 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				54,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/05/1986 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 54 mq
Dal 12/10/2001 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 54 mq
Dal 25/11/2008 al 01/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 54 mq

		Rendita € 199,87
--	--	------------------

Il titolare catastale corrisponde al titolare reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOL	20	286	5	4	A4	2	4,5 vani	54 mq	199,87		

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si rileva che lo stato attuale dell'appartamento non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Nello specifico, il vano contrassegnato come wc è attualmente adibito a deposito (con caldaia), mentre la cucina - rappresentata dove oggi è il salotto - è stata traslocata nella stanza di ingresso. La sostanziale difformità nella distribuzione degli spazi riguarda il nuovo bagno che è stato realizzato nella stanza adiacente l'ingresso; per rettificare tale incongruenza planimetrica è necessario presentare un Docfa presso l'Agenzia del Territorio per "variazione catastale".

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che l'esecutata è coniugata in regime di separazione dei beni, e separata dal 08/05/2007. Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Rapallo è stato invece richiesto certificato di residenza, dal quale risulta che l'esecutata è ivi residente in vico privato delle mimose, civ. 2/1.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in uno stato conservativo pessimo.

PARTI COMUNI

Si accede all'appartamento attraverso una passerella in condivisione con l'interno attiguo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 2.75
Strutture verticali: in pietrame e laterocemento.
Copertura: piana non praticabile.
Manto di copertura: in guaina impermeabile in buono stato.
Pareti esterne: intonacate ad arenino e tinteggiate.
Pareti interne: intonacate e tinteggiate.
Pavimentazione interna: piastrelle ceramiche e graniglia.
Infissi esterni: persiane in pvc e finestre in alluminio.
Infissi interni: porte in legno tamburato.
Impianto elettrico: non a norma.
Impianto idrico: vetusto.
Impianto termico: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento risulta libero, in quanto non occupato dall'esecutato o da locatari. Si rileva comunque la presenza di beni, sostanzialmente arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1986 al 12/10/2001	**** Omissis ****	Successione causa decesso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 12/10/2001 al 25/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli	12/10/2001	49378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/11/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morello Aurelio	25/11/2008	126789	23525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/11/2008	43074	28394
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/02/2018
Reg. gen. 4832 - Reg. part. 3651
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) e tantomeno è soggetto a vincolo monumentale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' stata effettuata ricerca sul portale on-line dello Sportello dell'Edilizia del Comune di Genova, e non risultano depositati progetti relativi all'immobile in oggetto. L'edificio, antecedente alla data di costruzione dell'Autostrada Genova-Milano, è stato sicuramente costruito prima del 1967. Nella planimetria catastale dell'appartamento redatta nel 1986 risulta un piccolo bagno esterno, che è stato successivamente ricavato all'interno dell'appartamento senza

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

E' in corso di predisposizione l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.106,03

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore ha fornito le seguenti indicazioni:

- 1) Spese straordinarie: (eventuali) già deliberate o programmate: nessuna.
- 2) Tabelle millesimali: non esistono, la ripartizione viene fatta in parti uguali ad eccezione del consumo dell'acqua che si divide in una parte fissa e una parte al consumo reale.
- 3) Regolamento di condominio: non esiste o quanto meno nessuno lo ha e nemmeno con il passaggio consegne l'amministratore precedente lo aveva
- 4) I condomini a mezzo legale con ingiunzione n°2198/14 avanzano un credito di Euro 25.742,48 per lavori eseguiti a tetto e facciate antecedenti all'ultimo biennio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, piano 1
L'appartamento è situato all'ultimo piano del fabbricato civ. 35 di via Campodonico ed è composto da stanza di ingresso adibita a cucina, piccolo salotto, camera matrimoniale ed una ulteriore stanza, direttamente collegata alla cucina, da cui si accede al servizio igienico. L'ingresso all'appartamento, a cui si arriva percorrendo una passerella sopraelevata, è costituito da una piccola veranda da cui è anche possibile accedere al piccolo locale ripostiglio. Un ulteriore deposito pertinenziale, che si configura come piccolo fabbricato autonomo, è raggiungibile scendendo una breve rampa all'interno del cortile del condominio. Il palazzo di tre piani fuori terra, posto nel quartiere di Bolzaneto e sulla sponda orientale del Polcevera, si colloca in una posizione infelice tra l'Autostrada Milano-Genova (a ovest) e via Campodonico (a est) all'interno di un contesto privo di qualità urbanistiche e architettoniche. Si rileva comunque la relativa vicinanza al nucleo centrale di Bolzaneto, e quindi a tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto. Si rileva la carenza di parcheggi pubblici nella zona. Si sottolinea la presenza del casello autostradale (circa 700 metri) e della stazione ferroviaria (circa 1 Km).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 36.695,90

Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP Osservatorio immobiliare della Regione Liguria e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 910 €/mq (per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo), la banca dati FIAIP indica un valore minimo di 900 €/mq (per abitazioni da ristrutturare), mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 816 €/mq (per abitazioni di tipo economico in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore di 875 €/mq.

Considerando che l'appartamento oggetto di stima fa parte di una palazzina situata in

posizione particolarmente infelice essendo affacciato sull'Autostrada, e che necessita di un totale intervento di ristrutturazione, si ritiene opportuno ridurre il valore a 670 €/mq, prezzo più congruo con le reali condizioni del mercato immobiliare per un immobile di così poco pregio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, piano 1	54,77 mq	670,00 €/mq	€ 36.695,90	100,00	€ 36.695,90
Valore di stima:					€ 36.695,90

Valore di stima: € 36.695,90

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 33.026,31

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 11/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Stralci cartografia PUC e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali

- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione condominio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, piano 1
L'appartamento è situato all'ultimo piano del fabbricato civ. 35 di via Campodonico ed è composto da stanza di ingresso adibita a cucina, piccolo salotto, camera matrimoniale ed una ulteriore stanza, direttamente collegata alla cucina, da cui si accede al servizio igienico. L'ingresso all'appartamento, a cui si arriva percorrendo una passerella sopraelevata, è costituito da una piccola veranda da cui è anche possibile accedere al piccolo locale ripostiglio. Un ulteriore deposito pertinenziale, che si configura come piccolo fabbricato autonomo, è raggiungibile scendendo una breve rampa all'interno del cortile del condominio. Il palazzo di tre piani fuori terra, posto nel quartiere di Bolzaneto e sulla sponda orientale del Polcevera, si colloca in una posizione infelice tra l'Autostrada Milano-Genova (a ovest) e via Campodonico (a est) all'interno di un contesto privo di qualità urbanistiche e architettoniche. Si rileva comunque la relativa vicinanza al nucleo centrale di Bolzaneto, e quindi a tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto. Si rileva la carenza di parcheggi pubblici nella zona. Si sottolinea la presenza del casello autostradale (circa 700 metri) e della stazione ferroviaria (circa 1 Km).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) e tantomeno è soggetto a vincolo monumentale.

Prezzo base d'asta: € 33.026,31

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 104/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.026,31

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Campodonico, civ. 35, interno 1, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 286, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	54,77 mq
Stato conservativo:	L'appartamento versa in uno stato conservativo pessimo.		
Descrizione:	L'appartamento è situato all'ultimo piano del fabbricato civ. 35 di via Campodonico ed è composto da stanza di ingresso adibita a cucina, piccolo salotto, camera matrimoniale ed una ulteriore stanza, direttamente collegata alla cucina, da cui si accede al servizio igienico. L'ingresso all'appartamento, a cui si arriva percorrendo una passerella sopraelevata, è costituito da una piccola veranda da cui è anche possibile accedere al piccolo locale ripostiglio. Un ulteriore deposito pertinenziale, che si configura come piccolo fabbricato autonomo, è raggiungibile scendendo una breve rampa all'interno del cortile del condominio. Il palazzo di tre piani fuori terra, posto nel quartiere di Bolzaneto e sulla sponda orientale del Polcevera, si colloca in una posizione infelice tra l'Autostrada Milano-Genova (a ovest) e via Campodonico (a est) all'interno di un contesto privo di qualità urbanistiche e architettoniche. Si rileva comunque la relativa vicinanza al nucleo centrale di Bolzaneto, e quindi a tutti i servizi pubblici, privati e di trasporto. Si rileva la carenza di parcheggi pubblici nella zona. Si sottolinea la presenza del casello autostradale (circa 700 metri) e della stazione ferroviaria (circa 1 Km).		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		