

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mangione Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 707/2018 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 707/2018 del R.G.E. ....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.697,60</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



## INCARICO

---

In data 28/11/2018, il sottoscritto Arch. Mangione Luigi, con studio in Via Acquarone, 5-15 - 16100 - Genova (GE), email luigimangione@asmstudio.com, PEC luigi.mangione@archiworldpec.it, Tel. 335 6666109, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2018 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 Edera 13, interno 14

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di stima, la cui esposizione prevalente è a sud-est, insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada rispetto al portone di accesso, sito nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno.

Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura in parte inclinata a falde e in parte piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate o rivestite con lastre o tozzetti in pietra.

L'immobile è raggiungibile con autovetture per il tramite di via Edera, che risulta essere di proprietà privata, motivo per il quale tutti i condomini che la fiancheggiano e dalla quale sono serviti contribuiscono alle spese condominiali per la gestione e la manutenzione della medesima.

La dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta del tutto carente sia nelle ore diurne che nelle ore serali e notturne.

La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità.

La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ro 47 (Stazione Brignole - via Pinetti).

L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo (ad esclusione dei piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, disimpegno, due camere (attualmente destinate a camera da letto), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due poggiali.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Edera 13, interno 14

## 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:

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale:

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

- \_\_\_\_\_ Proprietà 1/1)

## CONFINI

Vano scale, cavedio interno, interno 13, interno 13, interno 15.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,81 mq	74,64 mq	1,00	74,64 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	8,79 mq	8,79 mq	0,25	2,20 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,02 mq	3,02 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/09/2003		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4
Dal 22/09/2003 al 30/01/2008		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4
Dal 30/01/2008 al 20/12/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. GED, Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1



		Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 78 Rendita € 568,10 Piano 1
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## 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	38	662	9	1	A3	3	4	78	568,1	1	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per l'errata indicazione della posizione del ripostiglio.

La variazione planimetrica catastale deve seguire la regolarizzazione edilizia del bene.

La variazione riscontrata non rileva in ordine a quanto indicato sull'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Non esistono cause attualmente in corso, ad eccezione della presente.

## PATTI

Parte esecutata ha dichiarato di essere di stato civile nubile in seguito a divorzio dal proprio coniuge avvenuto nel paese di origine.

## STATO CONSERVATIVO

Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi estremamente carente, per l'assenza di qualsiasi intervento manutentivo da diversi anni.

La cattiva condizione in cui versa l'appartamento è estesa a pareti e soffitti (i quali necessitano di ripristino parziale intonaci e tinteggiatura), pavimenti (i quali necessitano di levigatura e lucidatura), porte e serramenti in genere (i quali necessitano di stuccature estese e tinteggiatura); impianti (dei quali occorre verificare il funzionamento e la conformità).



Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

Per quanto riguarda le finiture delle parti comuni del caseggiato: il portone di accesso è in metallo con parti vetrate; l'atrio di ingresso presenta pavimentazione e rivestimento, questo per una certa altezza, in pietra; pedate ed alzate delle scale di distribuzione dei vari livelli sono in marmo mentre i pianerottoli di distribuzione sono in graniglia, tutti comunque protetti da zoccolino battiscopa in marmo; le pareti del vano scala sono intonacate, con lambrino nella parte bassa, e tinteggiate; i portoncini di accesso alle unità immobiliari, sempre in legno, presentano cornici in marmo.

Le condizioni di mantenimento del fabbricato nelle sue parti comuni esterne devono definirsi complessivamente discrete, pure se si notano distacchi a livello del piano terreno del rivestimento in pietra.

Anche le condizioni delle parti comuni interne possono definirsi complessivamente discrete, pure se appare opportuna la ritinteggiatura del vano scala.

Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area sulla quale insiste l'edificio è stata costituita servitù non aedificandi a favore del Comune di Genova con atto a rogito notaio Amerigo de Magistris di Genova del 13.02.1963 (repertorio n.ro 8005), trascrizione in data 25.02.1963 ai nn.ri 1589/5196, che si allega alla presente.

La strada di accesso all'edificio, via Edera, è di proprietà privata e tutti i fabbricati che prospettano sulla stessa sono chiamati a farsi carico della manutenzione della medesima.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni, scale e strutture verticali in cemento armato. Solai in laterocemento. Copertura a falde con rivestimento in ardesia in discrete condizioni.

Pareti e soffitti: Nelle camere e negli ambienti di distribuzione le pareti sono intonacate e tinteggiate; lo stesso dicasi per i soffitti. In cucina e nel bagno, le pareti sono rivestite fino ad altezza regolamentare con piastrelle; per la restante parte, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiate.

Pavimentazioni: Ad eccezione del solo servizio igienico, dove sono state poste in opera piastrelle ceramiche, i pavimenti sono in graniglia o in pietra, con zocchetto di raccordo con le pareti in pietra.

Serramenti: Il portoncino di accesso, contornato da cornice in marmo, è anch'esso in legno, privo di blindatura. I serramenti esterni sono quelli originali, in legno senza vetrocamera, protetti da tapparelle in materiale plastico. I serramenti interni sono in legno.

Impianti: L'immobile è dotato degli impianti (per i quali non è stata prodotta alcuna certificazione) citofonico, elettrico, fognario, idrico, del gas, televisivo centralizzato; l'impianto di riscaldamento è centralizzato mentre quello di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, entrambi alimentati a gas metano.

I corpi scaldanti, in acciaio, sono presenti in tutti gli ambienti, ad eccezione dell'ingresso.

Non particolari dotazioni condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE



In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato alla presente), risultano residenti nell'immobile in oggetto i seguenti soggetti:

Non è stato rinvenuto alcun contratto di affitto e pertanto l'appartamento verrà valutato a tutti gli effetti come libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2003		<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			22/09/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 30/01/2008		<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Castello	30/01/2008			40595	19575
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR.II. Genova	05/02/2008			3757	2295
<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;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 20/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 05/02/2008  
Reg. gen. 3758 - Reg. nart. 853  
Importo:  
A favore di  
Contro
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Genova il 29/01/2918  
Reg. gen. 2967 - Reg. nart. 423  
Importo:  
A favore di  
Contr

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 08/11/2012  
Reg. gen. 31896 - Reg. part. 24471  
A favore di  
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 16/10/2018  
Reg. gen. 34110 - Reg. part. 25759  
A favore di  
Contro

Non sono stati rinvenuti riferimenti ad altre formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insite l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale".

Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53F".

In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare



oggetto di stima: risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II; risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I; risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino del torrente Bisagno.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

La costruzione del caseggiato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta approvata con l'emanazione di Ordinanza del Sindaco di Genova n.ro 2632 in data 11.10.1961 e successiva Ordinanza del Sindaco di Genova n.ro 1816 in data 10.06.1963 per l'esecuzione di opere in variante (vedi allegato).

### ***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.

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto non si riscontrano significative difformità, ad eccezione della posizione del piccolo ambiente destinato a ripostiglio.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Le pendenze dell'esecutata relative agli ultimi due esercizi sono pari a Euro 4.439,97 per spese condominiali, oltre ad Euro 287,66 per spese straordinarie, per complessivi Euro 4.727,63.

Non esistono servitù particolari che gravano sull'unità immobiliare, ove si eccettui il fatto che l'immobile è raggiungibile solo per la via privata Edera;

Non risultano essere state deliberate spese di manutenzione straordinaria ad eccezione di quelle relative all'intervento sull'impianto ascensore, per Euro 287,66, già interamente scadute.

Non risultano essere in corso vertenze legali riguardanti il condominio, ad eccezione di quella relativa al presente procedimento .

Si allega alla presente Regolamento condominiale del caseggiato con individuazione dei millesimi.

Circa la suddivisione delle spese condominiali e l'importo delle medesime, con riferimento al bilancio consuntivo 2016-2017, la spesa complessiva relativa all'unità immobiliare è pari ad € 2.279,17, così



composta: € 167,40 per spese generali (millesimi 20,50); € 77,03 per scale (millesimi 17,50); € 68,29 per ascensore (millesimi 20,50); € 681,39 per acqua (consumo mc. 210); € 715,92, dei quali € 519,28 per consumo volontario, € 174,90 per consumo involontario, € 21,74 per manutenzione; € 515,94 per finanziamento centrale termica (quarta rata); € 28,70 per parti uguali (importo analogo comune a tutti i condomini); € 24,50 per spese personali.

Circa la suddivisione delle spese condominiali e l'importo delle medesime, con riferimento al bilancio consuntivo 2017-2018, la spesa complessiva relativa all'unità immobiliare è pari ad € 2.159,90, così composta: € 384,92 per spese generali (millesimi 20,50); € 85,78 per scale (millesimi 17,50); € 60,85 per ascensore (millesimi 20,50); € 147,25 per acqua (consumo mc. 120), cui aggiungere € 58,20 per parti comuni, somma analoga per tutti i condomini; € 737,17, dei quali € 538,40 per consumo volontario, € 164,81 per consumo involontario, € 33,96 per manutenzione; € 515,94 per finanziamento centrale termica (quinta rata); € 42,21 per parti uguali (importo analogo comune a tutti i condomini); € 152,39 per spese di fognatura (importo analogo comune a tutti i condomini); € -24,81 per spese personali.

## 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici 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 Edera 13, interno 14  
L'unità immobiliare oggetto di stima, la cui esposizione prevalente è a sud-est, insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada rispetto al portone di accesso, sito nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura in parte inclinata a falde e in parte piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate o rivestite con lastre o tozzetti in pietra. L'immobile è raggiungibile con autovetture per il tramite di via Edera, che risulta essere di proprietà privata, motivo per il quale tutti i condomini che la fiancheggiano e dalla quale sono serviti contribuiscono alle spese condominiali per la gestione e la manutenzione della medesima. La dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta del tutto carente sia nelle ore diurne che nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ro 47 (Stazione Brignole - via Pinetti). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo (ad esclusione dei piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, disimpegno, due camere (attualmente destinate a camera da letto), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due poggiali.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3



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

Valore di stima del bene: € 69.840,00

Il criterio seguito per la valutazione dell'immobile è quello del valore al metro quadrato, considerando:

come parametro di base, la superficie commerciale lorda dell'appartamento, comprensiva dello spessore dei muri perimetrali (fino alla concorrenza di cm. 40) e del semispessore dei muri perimetrali a confine con altre proprietà;

come valore unitario al metro quadrato, quello derivante dalle caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile, oltre che a quelle relative al luogo nel quale insiste l'edificio, delle condizioni di mantenimento dello stesso e della regolarità edilizia, del regime locativo, della classe energetica di appartenenza,

il particolare regime dei diritti che sullo stesso insistono, individuato secondo l'esperienza dello scrivente, la consultazione di operatori del settore, i valori medi ricavabili da transazioni di vendita per immobili dalle caratteristiche analoghe, le quotazioni immobiliari operate dall'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate più recenti (anno 2018, primo semestre), per la zona in questione, Quezzi Fereggiano FV.M (via Daneo, via Fereggiano, via Fontanarossa, largo Merlo, via Biga) codice di zona D01, microzona 73, queste vanno da Euro/mq. 900,00 a 1.250,00 per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo.

Il valore indicato dallo scrivente risulta quindi situato nella fascia di riferimento per le abitazioni di tipo economico, pure nella valutazione minima, comunque in accordo con le indicazioni derivanti dal perdurante periodo di crisi nella compravendita di immobili.

Circa le superfici nette degli ambienti, come verificate in seguito al sopralluogo eseguito, rimandando, per l'individuazione degli ambienti, all'elaborato grafico allegato alla presente, queste risultano complessivamente pari a mq. 61,81, secondo la seguente suddivisione: ingresso mq. 8,24; disimpegno mq. 4,99; soggiorno mq. 16,38; camera matrimoniale mq. 15,59; cucina mq. 9,78; bagno mq. 6,20; ripostiglio mq. 0,63.

L'unità immobiliare risulta munita di Attestato di Certificazione Energetica n.ro 7064 rilasciata in data 14.03.2013, redatto dal certificatore n.ro 1388 Natale Mazzei, allegato alla presente e al quale si rimanda per le valutazioni compiute; la certificazione è stata messa a disposizione dello scrivente da I.R.E. s.p.a. Agenzia Regionale Ligure Divisione Energia.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Edera 13, interno 14	77,60 mq	900,00 €/mq	€ 69.840,00	100,00	€ 69.840,00
Valore di stima:					€ 69.840,00

Valore di stima: € 69.840,00

Deprezzamento del 36,00 %



**Valore finale di stima: € 44.697,60**

Circa l'assenza di garanzia per i vizi del bene venduto, la detrazione da applicare al valore dell'immobile come determinato, può quantificarsi nella somma di Euro 25.227,63, pari al 36,12% (arrotondata al 36,00%), secondo le considerazioni che seguono:

Per le condizioni di mantenimento e di adeguamento impiantistico, Euro 18.000,00.

Per rate condominiali scadute che rimarranno a carico dell'acquirente, Euro 4.727,63.

Per oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, incluso onorario di professionista Euro 2.500,00.

Circa quest'ultimo punto, l'intervento realizzato (considerando che può ragionevolmente sostenersi che lo stesso possa essere stato portato a termine nel periodo compreso fra il 18.03.1985 e il 01.01.2005) è regolarizzabile con la presentazione di comunicazione, ai sensi dell'art. 22) comma 3) della legge Regione Liguria n.ro 16/2008 e succ. mm. ii., e la corresponsione di una somma pari ad € 172,16 a titolo di oblazione (oltre ad € 54,40 per tariffa istruttoria).

La stessa dovrà essere accompagnata da una relazione descrittiva delle opere, da una dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato, dai necessari elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato e autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori.

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 06/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mangione Luigi

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 14/01/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria castale (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Planimetria di rilievo con ortofoto (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato servizi demografici Comune di Genova (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di asservimento area alla costruzione (Aggiornamento al 31/01/2019)



- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimenti di autorizzazione edilizia (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato certificazione energetica (Aggiornamento al 20/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento condominiale (Aggiornamento al 31/01/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 06/02/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Edera 13, interno 14  
L'unità immobiliare oggetto di stima, la cui esposizione prevalente è a sud-est, insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada rispetto al portone di accesso, sito nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura in parte inclinata a falde e in parte piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate o rivestite con lastre o tozzetti in pietra. L'immobile è raggiungibile con autovetture per il tramite di via Edera, che risulta essere di proprietà privata, motivo per il quale tutti i condomini che la fiancheggiano e dalla quale sono serviti contribuiscono alle spese condominiali per la gestione e la manutenzione della medesima. La dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta del tutto carente sia nelle ore diurne che nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linee di trasporto urbano n.ro 47 (Stazione Brignole - via Pinetti). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo (ad esclusione dei piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, disimpegno, due camere (attualmente destinate a camera da letto), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due poggianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel vigente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, entrato definitivamente in vigore in data 03.12.2015 con Determina Dirigenziale n.ro 2015/118.0.0./18, il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima risulta sito in zona "AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale". Relativamente al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, l'immobile risulta sito in zona "TU- tessuto urbano", ambito territoriale "53F". In base alle ricerche esperite, può affermarsi che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di stima: risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte II; risulta non vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.ro 42 e succ.mm.ii. Parte I; risulta non vincolato in relazione al Piano di Bacino del torrente Bisagno.

**Prezzo base d'asta: € 44.697,60**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 707/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.697,60**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Edera 13, interno 14		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 662, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A3	<b>Superficie</b>	77,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Circa lo stato di mantenimento dell'unità immobiliare, questo deve senz'altro definirsi estremamente carente, per l'assenza di qualsiasi intervento manutentivo da diversi anni. La cattiva condizione in cui versa l'appartamento è estesa a pareti e soffitti (i quali necessitano di ripristino parziale intonaci e tinteggiatura), pavimenti (i quali necessitano di levigatura e lucidatura), porte e serramenti in genere (i quali necessitano di stuccature estese e tinteggiatura); impianti (dei quali occorre verificare il funzionamento e la conformità). Si rimanda in ogni caso alla documentazione fotografica allegata.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto di stima, la cui esposizione prevalente è a sud-est, insiste all'interno di un edificio a destinazione residenziale di nove piani complessivi, dei quali due posti a livello sotto strada rispetto al portone di accesso, sito nel centro urbano di Genova, Municipio III Bassa Val Bisagno. Lo stesso risulta edificato negli anni sessanta del secolo scorso e viene individuato, con cerchiatura in rosso, sull'estratto di ripresa aerea allegata. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio con copertura in parte inclinata a falde e in parte piana; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate o rivestite con lastre o tozzetti in pietra. L'immobile è raggiungibile con autovetture per il tramite di via Edera, che risulta essere di proprietà privata, motivo per il quale tutti i condomini che la fiancheggiano e dalla quale sono serviti contribuiscono alle spese condominiali per la gestione e la manutenzione della medesima. La dotazione di spazi pubblici per il parcheggio nelle zone limitrofe risulta del tutto carente sia nelle ore diurne che nelle ore serali e notturne. La zona è densamente abitata ma non sono presenti nell'immediato intorno esercizi commerciali presso i quali reperire tutti i prodotti di prima necessità. La zona è servita dalle linea di trasporto urbano n.ro 47 (Stazione Brignole - via Pinetti). L'unità immobiliare oggetto di stima è sita al piano primo (ad esclusione dei piani sotto strada) del caseggiato nel quale insiste ed è composta da ingresso, disimpegno, due camere (attualmente destinate a camera da letto), cucina, bagno e ripostiglio, oltre a due poggiali.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	In base a certificazione in tal senso rilasciata dal Comune di Genova Servizi Demografici (vedi allegato alla presente), risultano residenti nell'immobile in oggetto i seguenti soggetti: / .  non è stato rinvenuto alcun contratto di affitto e pertanto l'appartamento verrà valutato a tutti gli effetti come libero.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Genova il 05/02/2008  
Reg. gen. 3758 - Reg. part. 853  
Importo: €  
A favore di |  
Contro /
- **Ipoteca amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di debito esecutivo  
Iscritto a Genova il 29/01/2018  
Reg. gen. 2967 - Reg. part. 423  
Importo:  
A favore di  
Contro

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 08/11/2012  
Reg. gen. 31896 - Reg. part. 24471  
A favore di  
Contro
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 16/10/2018  
Reg. gen. 34110 - Reg. part. 25759  
A favore di  
Contro

