TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 321/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

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 6
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 7
Parti Comuni 8
Servitù, censo, livello, usi civici 8
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 9
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 10
Normativa urbanistica 11
Regolarità edilizia 11
Vincoli od oneri condominiali 12
Stima / Formazione lotti 13
Riepilogo bando d'asta 16
Lotto Unico 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 321/2018 del R.G.E. 17
Lotto Unico 17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 19

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

INCARICO

All'udienza del 06/08/2018, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/08/2018 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 Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5 (Coord. Geografiche: 44°25'6N;8°58'0,8E)

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al quinto piano di un condominio composto in totale da 48 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Quezzi.

La località, periferica, residenziale e ad alta densità abitativa è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo la strada di Via Ferreggiano che, costeggiando l'omonimo torrente, porta in Corso Sardegna arteria principale di collegamento con il centro città.
In generale il quartiere si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole.

L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sette piani fuori terra, un piano terreno e di parziale piano fondi.
Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi in tutti i prospetti ed è caratterizzato, nel complesso, da un'edilizia di tipo economico.
Nello specifico Via Stefanina Moro è una traversa in salita di via Ferreggiano e l'edificio oggetto della presente perizia è raggiungibile per mezzo di un tratto stradale privato che si dirama da Via Stefanino Moro, dove insistono alcuni parcheggi auto e moto condominiali.

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

In data 05 settembre 2018 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.L - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

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:

-
-

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

-
-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

I proprietari dell'immobile risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni dal 19/08/1997, come si evince dal Certificato di Risultanza Anagrafica di Matrimonio (ALL.B).

L'atto di compravendita dello stesso è avvenuta in data 18/02/2005 (ALL.A).

CONFINI

L'immobile confina:
- sud/ovest = distacco con altro condominio di Via Stefanina Moro;
- nord/ovest = altra unità immobiliare;
- sud/est = distacco con altro condominio di Via Stefanina Moro e altra unità immobiliare;
- nord/est = vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	14,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	5

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

Totale superficie convenzionale:	96,00 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	96,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 3,00 e risulta composto da:
- Ingresso sup.netta = 5,5mq
- Piccolo ripostiglio sup.netta = 1,5mq
- Corridoio e disimpegno sup.netta = 14,7mq
- Camera sup.netta = 9,3mq
- Camera sup.netta = 15,3mq
- Soggiorno = 17,7mq
- Bagno sup.netta = 5,0mq
- Cucina sup.netta = 9,0mq

I vani adibiti a soggiorno, cucina, bagno e camera hanno un'esposizione sud-ovest ed affaccio su distacco con altro condominio, la camera più piccola invece, ha un'esposizione sud-est ed affaccio su distacco con altro condominio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/01/1992** al **25/11/2001**		Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 710,13 Piano 5
Dal **25/11/2001** al **18/02/2005**		Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 710,13 Piano 5
Dal **18/02/2005** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Rendita € 710,13 Piano 5
Dal **09/11/2015** al **25/09/2018**		Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 96

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bac6240018314482

		Rendita € 710,13 Piano 5

La data del 25/07/2018 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale.

Si riscontra un'incongruenza nella toponomastica catastale, in quanto l'unità immobiliare in oggetto, nella visura catastale (ALL.G), risulta sita in Via Stefanina Moro n.7, piano 5, interno 32, anzichè in Via Stefanina Moro n.47, piano 5, interno 32.

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

Mappali Terreni Correlati (ALL.G.2): Sezione A - Foglio 40 - Particella 154

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	588	32	1	A3	3	5	96	710,13	5	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale (ALL.G1) si riscontra la stessa incongruenza nella toponomastica evidenziata nella visura catastale.

Si rileva inoltre, un disallineamento tra i dati catastali e la planimetria catastale in quanto, all'immobile sito in Via Stefanina Moro 47 int.32 (oggetto della perizia) corrisponde la planimetria dell'unità int.35, che risulta speculare rispetto alla pianta corretta.

Si ritiene necessario effettuare una variazione di toponomastica e un'allineamento planimetrico, realizzando una nuova planimetria catastale, si considera un congruo compenso di circa € 500,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

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 quinto piano del condominio civ. 47 di Via Stefanina Moro, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da:
- un ingresso cieco che continua in un corridoio di distribuzione;
- un piccolo ripostiglio al quale si accede dal corridoio;
- un disimpegno posto al termine del corridoio stesso, dal quale si accede ai principali vani:
  - una camera singola, dotata di portafinestra di accesso ad un balcone ;
  - un soggiorno, anch'esso provvisto di portafinestra a due ante e balcone;
  - una cucina con serramento a doppia anta;
  - un bagno con serramento ad anta singola;
  - una camera doppia, dotata di portafinestra a due ante con accesso ad un ulteriore balcone.

Nel complesso l'appartamento è dotato di tre balconi con parapetto in muratura e pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres rosso.

Tutti i vani principali, ad esclusione della camera singola rivolta a sud/est, hanno un'esposizione sud-ovest ed affaccio su distacco con un altro condominio di Via Stefanina Moro.

Caratteristiche generali dell'immobile:
- Infissi esterni: serramenti di legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc, in cucina il serramento è in allumino con vetro singolo – in mediocri od a tratti cattive condizioni;
- Porta d'ingresso: portoncino di legno, ad anta singola- condizioni discrete;
- Infissi interni: porte di legno a battente verniciate di bianco - in mediocri od a tratti cattive condizioni;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino a un' altezza di cm 200; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni discrete;
- Cucina: pavimento in piastrelle di graniglia, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle – condizioni mediocri;
- Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete.

Impianti:
- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia, ad esclusione di alcuni tratti di canalina esterna;
- 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 "Hermann Saunier Duval - Opalia" antecedente l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però lo scaldabagno risulta sprovvisto;
- condizionamento: assente.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento 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 mediocri/discrete, come si evince dalla

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

documentazione allegata (ALL.D).
I materiali e le dotazioni sono a tratti datati ma risultano comunque in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi interni ed esterni presentano fenomeni di scrostamento della verniciatura e di usura, le pavimentazioni, le finiture, per quanto semplici appaiono in un buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni seppur, a tratti, risultino lievemente danneggiati.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio di via Stefanina Moro 47 si trova in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.D).
L'unico accesso, rialzato rispetto al livello stradale mediante una rampa di scale composta da 11 scalini, avviene tramite portone in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne del caseggiato presenta pavimentazione in piastrelle di marmo.
Il vano scala, provvisto di serramenti esterni con esposizione sud/est, è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in mosaico di piastrelle di ceramica bianca, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ringhiera in ferro.

Il condominio è provvisto di ascensore, di parcheggi condominiali e di un piano fondi, magazzini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

Ogni appartamento facente parte del condominio in oggetto è gravato da servitù passiva per lavorazioni di interesse sia comune che individuale come si evince dal Regolamento Condominiale (ALL.C).

L'immobile insiste su un tratto di strada privata nella quale sono presenti alcuni posti auto e moto condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:
- strutture verticali: cemento armato;
- pareti di tamponamento: mattoni;
- solai: laterocemento;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: presenti su tutti i prospetti;
- vano scala: pareti e soffitti in tinta, scala in muratura, ringhiera in ferro, pedate e alzate in marmo, pavimenti in mosaio di piastrelle bianche.

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta occupato di fatto dal debitore e la sua famiglia come si evince dal Certificato di Stato di Famiglia:

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **01/10/1986** al **25/11/2001**		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Chiarella	01/10/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	04/10/1986	26140	18859
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **25/11/2001** al **18/02/2005**		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del registro	25/11/2001	30/86	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	17/08/2005	41129	25036
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

Dal 18/02/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	18/02/2005	22431/14393	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	08/03/2005	10446	6106
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Territorio di Genova	07/03/2005	982	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Anteriormente al ventennio l'immobile risultava intestato a:

Al fine di garantire la continuità delle trascrizioni degli atti di provenienza nel ventennio, l'Avv. Andrea Rivellini, difensore del creditore procedente, ha provveduto ad eseguire la nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, presso la Conservatoria dei RR. II. di Genova, in data 20/7/2018, R.G. n. 25301 e R.P. n. 19069:

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 25/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da
  Iscritto a Genova il 08/03/2005
  Reg. gen. 10447 - Reg. part. 2493

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

Importo: € 225.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 3,80 %
Rogante: Notaio Biglia Piero
Data: 18/02/2005
N° repertorio: 22432/14394

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 28/05/2018
  Reg. gen. 18062 - Reg. part. 13687

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

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR] (ALL.H).
Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.H) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.H), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto.

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.H).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

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.E)
Il progetto per la realizzazione del condominio nel quale è presente l'immobile oggetto della relazione è stato presentato in data 15 luglio 1957 dall'impresa edile Lombardi e Caminiti a firma dell'ing. D. Bindi.
Visto i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario del 02/09/1957, della Commissione Edilizia del 09/10/1957 e il nulla osta del Comando dei Vigili del Fuoco del 05/11/1957, in data 16 novembre 1957 il Comune di Genova approva il progetto con decreto n.2959.

ABITABILITA' (ALL.F)
L'immobile viene dichiarato abitabile con ordinanza del Sindaco del Comune di Genova n. 3553, in data 22/10/1959.

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.

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 ritene quindi, necessario effettuarne una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.
Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta come da quesito peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.978,37

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb624001831448 2

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 396,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Lo studio dell'amministratore condominiale, Studio Barbuti & Associati, su specifica richiesta dello scrivente inviava con mail del 17/09/2018 la seguente documentazione (ALL.C):
- testo con indicazione delle spese ordinarie annue di gestione, delle spese straordinarie già deliberate e delle spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecendenti alla suddetta data;
- regolamento condominiale.

Da un esame dei suddetti documenti i dati e il debito generale per l'immobile in oggetto risultano così articolati:
- spese ordinarie annue gestione 2018/2019: € 1978,37
- eventuali spese straordinarie già deliberate: nessuna
- spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni: € 396,00 quale 2^ rata ordinaria 2018/2019 scaduta il 01/09/2018 (altre 3 rate di € 396,00 cadauna scadranno entro la gestione corrente).

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 Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5
  L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al quinto piano di un condominio composto in totale da 48 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Quezzi. La località, periferica, residenziale e ad alta densità abitativa è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo la strada di Via Ferreggiano che, costeggiando l'omonimo torrente, porta in Corso Sardegna arteria principale di collegamento con il centro città. In generale il quartiere si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sette piani fuori terra, un piano terreno e di parziale piano fondi. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi in tutti i prospetti ed è caratterizzato, nel complesso, da un'edilizia di tipo economico. Nello specifico Via Stefanina Moro è una traversa in salita di via Ferreggiano e l'edificio oggetto della presente perizia è raggiungibile per mezzo di un tratto stradale privato che si dirama da Via Stefanino Moro, dove insistono alcuni parcheggi auto e moto condominiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 98.500,00
  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);

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

- 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 edilizie e catastali.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.M):
- OMI (2017 - II° semestre) --> €/mq 910 - €/mq 1.300
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 1.104 - €/mq 1.354 ; (In buono stato) €/mq 941 €/mq - 1.094 ; (Da ristrutturare) €/mq 768 - €/mq 941
- Indagine di mercato --> €/mq 1.100

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, delle discrete/mediocri condizioni dell'appartamento, della buona esposizione e della buona possibilità di parcheggio in area condominiale, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore medio di € 1.100,00 al metro quadro di superficie di appartamento:

mq 96 x €/mq 1.100,00 = € 105.600,00

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:
€ 105.600,00 x 0,95 = € 100.320,00

A tale valore si decurtano le spese e gli oneri per le regolarizzazioni catastali:
€ 100.320,00 -
€ 500,00 (oneri professionista per aggiornamento catastale) -
€ 50,00 (diritti di presentazione pratica catastale) -
€ 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti) =
€ 98.770,00 che si arrotonda a € 98.500,00 (novantottomilacinquecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5	96,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 105.600,00	100,00	€ 98.500,00
				Valore di stima:	€ 98.500,00

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

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 01/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Altri allegati - ALL.B - Certificato di matrimonio, estratto di famiglia, certificato residenza
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Documentazione amministrazione condominiale
- ✓ N° 4 Foto - ALL.D
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - ALL.E
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.F
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - ALL.G
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - ALL.G1
- ✓ N° 9 Estratti di mappa - ALL.G2
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.H - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.I - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.L - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.M - Quotazioni FIAIP-OMI
- ✓ N° 14 Altri allegati - ALL.N - Copia privacy

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5
  L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al quinto piano di un condominio composto in totale da 48 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Quezzi. La località, periferica, residenziale e ad alta densità abitativa è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo la strada di Via Ferreggiano che, costeggiando l'omonimo torrente, porta in Corso Sardegna arteria principale di collegamento con il centro città. In generale il quartiere si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sette piani fuori terra, un piano terreno e di parziale piano fondi. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi in tutti i prospetti ed è caratterizzato, nel complesso, da un'edilizia di tipo economico. Nello specifico Via Stefanina Moro è una traversa in salita di via Ferreggiano e l'edificio oggetto della presente perizia è raggiungibile per mezzo di un tratto stradale privato che si dirama da Via Stefanino Moro, dove insistono alcuni parcheggi auto e moto condominiali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1, 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.H). Le destinazioni d'uso principali sono le residenze, le strutture ricettive alberghiere, i servizi di uso pubblico, uffici, esercizi di vicinato e aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.H) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nel piano di bacino del Torrente Bisagno (ALL.H), nello specifico l'immobile non è interessato dalle fasce di inondabilità, ricade nella classe di "rischio moderato" per il rischio geologico e nella classe "bassa" per la suscettività al dissesto. L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico(ALL.H).

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 321/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Stefanina Moro, edificio 47, interno 32, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 588, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al quinto piano del condominio civ. 47 di Via Stefanina Moro, ha un'altezza interna pari a 3,00m ed è composto da: - un ingresso cieco che continua in un corridoio di distribuzione; - un piccolo ripostiglio al quale si accede dal corridoio; - un disimpegno posto al termine del corridoio stesso, dal quale si accede ai principali vani: - una camera singola, dotata di portafinestra di accesso ad un balcone ; - un soggiorno, anch'esso provvisto di portafinestra a due ante e balcone; - una cucina con serramento a doppia anta; - un bagno con serramento ad anta singola; - una camera doppia, dotata di portafinestra a due ante con accesso ad un ulteriore balcone. Nel complesso l'appartamento è dotato di tre balconi con parapetto in muratura e pavimentazione in piastrelle rettangolari di gres rosso. Tutti i vani principali, ad esclusione della camera singola rivolta a sud/est, hanno un'esposizione sud-ovest ed affaccio su distacco con un altro condominio di Via Stefanina Moro. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti di legno verniciati di bianco, vetro singolo con avvolgibili in pvc, in cucina il serramento è in allumino con vetro singolo – in mediocri od a tratti cattive condizioni; - Porta d'ingresso: portoncino di legno, ad anta singola- condizioni discrete; - Infissi interni: porte di legno a battente verniciate di bianco - in mediocri od a tratti cattive condizioni; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle fino a un' altezza di cm 200; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni discrete; - Cucina: pavimento in piastrelle di graniglia, pareti in tinta con rivestimento in piastrelle – condizioni mediocri; - Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni buone; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni discrete. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia, ad esclusione di alcuni tratti di canalina esterna; - 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 "Hermann Saunier Duval - Opalia" antecedente l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, durante il sopralluogo sono stati richiesti il Libretto di Impianto e i Rapporti di Controllo Tecnico periodici dei quali però lo scaldabagno risulta sprovvisto; - condizionamento: assente. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento 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 mediocri/discrete, come si evince dalla documentazione allegata (ALL.D). I materiali e le dotazioni sono a tratti datati ma risultano comunque in uno stato sufficiente di manutenzione, gli infissi interni ed esterni presentano fenomeni di scrostamento della verniciatura e di usura, le pavimentazioni, le finiture, per quanto semplici appaiono in un buono stato conservativo. Gli intonaci e le tinte alle pareti, in generale sono in discrete condizioni seppur, a tratti, risultino lievemente danneggiati.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al quinto piano di un condominio composto in totale da 48 unità immobiliari e sito nel comune di Genova, nel quartiere di Quezzi. La località, periferica, residenziale e ad alta densità abitativa è caratterizzata da buoni accessi e servizi trovandosi lungo la strada di Via Ferreggiano che, costeggiando l'omonimo torrente, porta in Corso Sardegna arteria principale di collegamento con il centro città. In generale il quartiere si trova in discreta vicinanza al raccordo autostradale di Genova-Est e alla stazione ferroviaria di Genova Brignole. L'immobile fa parte di un condominio ad accesso unico composto in totale da sette piani fuori terra, un piano terreno e di parziale piano fondi. Presenta, inoltre, copertura piana calpestabile, facciate intonacate e tinteggiate, balconi in tutti i prospetti ed è caratterizzato, nel complesso, da un'edilizia di tipo economico. Nello specifico Via Stefanina Moro è una traversa in salita di via Ferreggiano e l'edificio oggetto della presente perizia è raggiungibile per mezzo di un tratto stradale privato che si dirama da Via Stefanino Moro, dove insistono alcuni parcheggi auto e moto condominiali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb624001831446 2

Stato di occupazione:	Libero

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da
  Iscritto a Genova il 08/03/2005
  Reg. gen. 10447 - Reg. part. 2493
  Importo: € 225.000,00

  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00
  Spese: € 75.000,00
  Percentuale interessi: 3,80 %
  Rogante: Notaio Biglia Piero
  Data: 18/02/2005
  N° repertorio: 22432/14394

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 28/05/2018
  Reg. gen. 18062 - Reg. part. 13687

Firmato Da: MARENCO ILARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c605b47ba255d5bacb6240018314482