
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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



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..... | 5 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni..... | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 7 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 10 |
| Regolarità edilizia..... | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare..... | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2018 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.175,00 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |



INCARICO

All'udienza del 13/07/2018, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Cecchi, 4 C - 16129 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 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 Antonio Pellegrini , edificio civ. 5, interno 16, piano 5

DESCRIZIONE

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento di civile abitazione ubicato al quinto piano di un condominio senza ascensore a sette piani fuori terra. Il civico 5 fa parte di un grande fabbricato che comprende al suo interno i civici 3-5-7-9-11 e 13. Esso è stato costruito intorno al 1920 ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria effettuato dallo I.A.C.P. nel 1979. L'immobile è raggiungibile dal casello autostradale di Genova ovest percorrendo Via Cantore, Via Paolo Reti ed un tratto di Via FillaK, dalla quale si diparte Via del Campasso che giunge in Via Antonio Pellegrini. Via Fillak è l'arteria principale di collegamento tra Sampierdarena e Rivarolo.

L'immobile si trova nel quartiere di Sampierdarena, località Campasso, in zona semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico del quartiere e periferico rispetto al centro della città.

La via è servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus) che consentono il collegamento con il centro di Sampierdarena. Di fronte alla facciata principale dell'edificio, sul lato nord-ovest, si trovano l'ex mercato avicolo, struttura attualmente dismessa, e la linea ferroviaria che collega Genova Sampierdarena a Busalla. Il fronte opposto dell'edificio esposto a sud-est si affaccia invece sul Parco della Nora. Le due facciate minori confinano con gli edifici adiacenti. A livello strada c'è un parcheggio a raso con posti auto privati accessibile da Via A. Pellegrini. La reperibilità di parcheggio in zona è sufficiente. Non ci sono negozi nelle immediate vicinanze, è necessario andare in Via Fillak e Via Carlo Rolando per trovare esercizi commerciali di ogni genere. A Sampierdarena si trovano l'Ospedale di Villa Scassi, la stazione ferroviaria di Sampierdarena, il centro commerciale della Fiumara, il Palazzo della Salute ASL3 della Fiumara e numerose scuole pubbliche. Adiacente il civico 5 di Via Pellegrini, all'interno dello stesso edificio, si trova la scuola materna comunale G.Govi. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo economico-popolare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Pellegrini , edificio civ. 5, interno 16, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Genova la Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata con il Sig. **** Omissis **** in data 28/04/2016 in regime di comunione dei beni

CONFINI

L'unità immobiliare corrispondente all'interno 16 confina:

nord-ovest: muri perimetrali, distacco condominiale

nord-est: altra unità immobiliare

Sud-est: muri esterni, distacco condominiale

sud-ovest: vano scale, altra unità immobiliare

sopra: altra unità immobiliare

sotto: altra unità immobiliare

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| abitazione | 58,00 mq | 67,00 mq | 1,00 | 67,00 mq | 3,08 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 67,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 67,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è composta da un vano ingresso/soggiorno sul quale si affacciano la cucina, il



servizio igienico e le due camere.

La superficie commerciale misura complessivamente mq 67.

La superficie netta è pari a mq 58 ed è così composta:

Ingresso-soggiorno: mq 15,87; è presente un controsoffitto in cartongesso di altezza pari a 2,80 m

Cucina: mq 7,72; è presente un controsoffitto in cartongesso con interposti travetti in legno con altezza pari a 3,00 m

Camera: mq 13,50, altezza interna 3,08 m

camera matrimoniale: mq 15,68, altezza interna 3,08 m

Servizio igienico: mq 4,97 altezza interna h= 3,12 m e h= 2,01 m in corrispondenza del soppalco. Esso è dotato di lavabo, doccia, wc e bidet.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 18/11/1986 al 05/06/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Piano 5 |
| Dal 05/06/1990 al 16/07/1998 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 5 |
| Dal 16/07/1998 al 10/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 5 |
| Dal 10/05/2016 al 13/09/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 |

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 | |
| SAM | 38 | 236 | 36 | 3 | A4 | 4 | 4,5 | 67 | 325,37 | 5 | | |



Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

è stata demolita la tramezza divisoria tra il vano ingresso e la camera adiacente
è stata realizzata una nuova tramezza tra il vano cucina e la camera adiacente

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

Presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Genova sono stati richiesti dalla scrivente i seguenti documenti:

- il certificato storico di residenza della Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata, dal quale risulta che la stessa è residente nel comune di Genova dal 23/01/2004;

- l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che la debitrice ha contratto matrimonio in data 28/04/2016 con il Sig. **** Omissis ****, nato a Comiso (RG) il 08/02/1958, in regime di comunione dei beni.

Non risultano altre cause in corso.

PATTI

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata, e dal figlio minorenne.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Non risultano inoltre convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione.

FINITURE DELL'IMMOBILE

Serramenti esterni:

I serramenti esterni sono in PVC con doppio vetro, la porta caposcala è ad un battente in legno di tipo blindato. Le persiane sono in PVC di colore marrone.

Serramenti interni:

Le porte interne sono in PVC color legno.

Pavimenti:

i pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato FORMATO 30X30.

Rivestimenti:

i rivestimenti nel bagno e nella cucina sono in piastrelle di ceramica.



Le pareti sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono sottofinestra nelle camere e nel soggiorno, a parete nell'ingresso e nel servizio igienico.

L'impianto elettrico risulta in parte canalizzato e in parte esterno, non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto.

E' presente l'impianto citofonico.

E' presente l'impianto ricezione TV.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

E' presente un parcheggio a raso prospiciente il fronte principale dell'edificio ed accessibile da Via Antonio Pellegrini con posti auto privati di proprietà di alcuni condomini e dell'A.R.T.E.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

- Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con muratura esterna presumibilmente in pietra. Le facciate dell'edificio sono tinteggiate e si presentano in stato di manutenzione discreto.

La copertura è piana non praticabile.

Il vano scale, con serramenti che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione naturale, non è dotato di ascensore. L'unità immobiliare corrispondente all'interno 16 del civico 5 è accessibile tramite una scala interna a due rampe per piano in muratura con alzate e pedate rivestite in lastre di marmo, ringhiera e corrimano in ferro.

Il portone e le finestre del vano scale sono in alluminio. Le finestre degli appartamenti sono dotate di persiane color marrone

Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio alla sottoscritta CTU i posti auto scoperti presenti su piazzale prospiciente l'edificio appartengono ad alcuni condomini (che ne hanno riferimento sull'atto) ed all'Arte.

L'immobile pignorato non possiede né cantina né posto auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (debitore esecutato) per la quota di 1/1 che risulta residente in Via Antonio Pellegrini 5/16.

Al momento del sopralluogo era presente il figlio della debitrice, minorenne.

La Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in data 28/04/2016 in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis ****, nato a Comiso (RG) il 08/02/1958 e residente a Genova.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/06/1990 al 16/07/1998 | **** Omissis **** | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 06/05/1990 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio del Registro di Genova | | 23 | 6724 |
| Dal 16/07/1998 al 10/05/2006 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dogliotti Carlo | 16/07/1998 | 3018 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del Territorio di Genova | 24/07/1998 | 18830 | 12787 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/05/2006 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Cola Maria Paola | 10/05/2006 | 10641 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio del Territorio di Genova | 12/05/2006 | 22728 | 13154 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza, reperito dalla sottoscritta CTU, è inserito in allegato alla presente relazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Direzione Provinciale di Genova aggiornate al 14/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/05/2006
Reg. gen. 22729 - Reg. part. 5686
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/03/2018
Reg. gen. 10557 - Reg. part. 8002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

- Non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.



Dalle informazioni reperite dalla scrivente presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziale: 0,5 imposta sul totale iscritto (minimo 200,00 €)

Sono da considerarsi inoltre € 59,00 di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è sottoposto a vincolo ambientale ex. artt. 136-157 del D. lgs. 42/2004 con D.M. del 11/12/1956 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 321 del 21/12/1956 - codice vincolo 070195 - oggetto del vincolo: Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel comune di Genova Sampierdarena.

Sul P.U.C. del Comune di Genova l'edificio rientra in area AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

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 non risulta agibile.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova risultano in archivio le seguenti pratiche:

inerente l'edificio:

Progetto n. 95/1979 - Lavori di manutenzione straordinaria del patrimonio del 15/01/1979

Richiedente: Istituto Autonomo Case Popolari Genova

inerente l'immobile oggetto di stima:

pratica n.3281 del 18/05/2006

Opere interne eseguite ante 1985

Richiedente: **** Omissis ****

Non risulta presente negli archivi comunali il progetto originale del fabbricato né il certificato di abitabilità.

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.

Dalle indagini effettuate non risultano elaborati grafici allegati all'ultima autorizzazione edilizia (opere interne ante 17.03.1985) presentata in comune in data 16/05/2006 dalla Sig.ra **** Omissis ****, viene riportata solamente la descrizione di quanto realizzato prima del 17.03.1985, lavori che risulterebbero realizzati solo in parte.

In data 11/09/2018 e successivamente in data 09/10/2018 la scrivente si recava presso gli uffici del comune di Genova e conferiva con il Geom. Denei per valutare come sanare l'immobile.

Le difformità rilevate dalla sottoscritta CTU durante il sopralluogo sono le seguenti:

tra la cucina e la camera adiacente è stata realizzata una tramezza divisoria e tra l'ingresso e la camera adiacente è stata demolita la tramezza.

Il servizio igienico attualmente non risulta disimpegnato ed è in contrasto con il Regolamento Edilizio comunale. All'interno dello stesso vano è stato realizzato un soppalco ad un'altezza dal pavimento di 2 metri per una lunghezza di circa 2,70 m. E' inoltre necessario verificare il rapporto aeroilluminante della zona giorno/ingresso.

Trattandosi di opere interne è possibile la loro regolarizzazione mediante una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) secondo quanto previsto dall'art. 21 bis, comma 3, della L.R. 16/2008 e S.m.i. con conseguente variazione catastale.

E' prevista una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La scrivente contattava l'amministratore del condominio, Studio Barillaro & Pellegatti Srl, che comunicava quanto segue:

1. La richiesta per il preventivo ordinario 2018 è stata pari ad € 658,60.
2. Le spese straordinarie richieste risultano tutte pagate e al momento non ne risultano altre.
3. Non sussistono pregressi ordinari o straordinari ancora da pagare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la stima dell'appartamento è stato utilizzato il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo



unitario degli immobili indicato sulla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it".

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Pellegrini , edificio civ. 5, interno 16, piano 5

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento di civile abitazione ubicato al quinto piano di un condominio senza ascensore a sette piani fuori terra. Il civico 5 fa parte di un grande fabbricato che comprende al suo interno i civici 3-5-7-9-11 e 13. Esso è stato costruito intorno al 1920 ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria effettuato dallo I.A.C.P. nel 1979. L'immobile è raggiungibile dal casello autostradale di Genova ovest percorrendo Via Cantore, Via Paolo Reti ed un tratto di Via FillaK, dalla quale si diparte Via del Campasso che giunge in Via Antonio Pellegrini. Via Fillak è l'arteria principale di collegamento tra Sampierdarena e Rivarolo. L'immobile si trova nel quartiere di Sampierdarena, località Campasso, in zona semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico del quartiere e periferico rispetto al centro della città. La via è servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus) che consentono il collegamento con il centro di Sampierdarena. Di fronte alla facciata principale dell'edificio, sul lato nord-ovest, si trovano l'ex mercato avicolo, struttura attualmente dismessa, e la linea ferroviaria che collega Genova Sampierdarena a Busalla. Il fronte opposto dell'edificio esposto a sud-est si affaccia invece sul Parco della Nora. Le due facciate minori confinano con gli edifici adiacenti. A livello strada c'è un parcheggio a raso con posti auto privati accessibile da Via A. Pellegrini. La reperibilità di parcheggio in zona è sufficiente. Non ci sono negozi nelle immediate vicinanze, è necessario andare in Via Fillak e Via Carlo Rolando per trovare esercizi commerciali di ogni genere. A Sampierdarena si trovano l'Ospedale di Villa Scassi, la stazione ferroviaria di Sampierdarena, il centro commerciale della Fiumara, il Palazzo della Salute ASL3 della Fiumara e numerose scuole pubbliche. Adiacente il civico 5 di Via Pellegrini, all'interno dello stesso edificio, si trova la scuola materna comunale G.Govi. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo economico-popolare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 46.900,00

Le spese per la redazione delle pratiche saranno le seguenti:

Oneri catastali: 50,00 € per diritti di presentazione

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: 800,00 € oltre oneri fiscali

Oneri professionali per la redazione della variazione catastale: 400,00 € oltre oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 1.250,00 € di cui 50,00 € per oneri e 1.200€ per prestazioni professionali.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'appartamento si utilizza il metodo del valore venale. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-



costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazioni immobiliari della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dall'esame del prezzo unitario degli immobili indicato dalla pubblicazione di Borsino Immobiliare, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it".

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta il seguente:

immobile sub 36 (appartamento): € 700,00/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

700 x 67 € /mq = € 46.900,00 € (quarantaseimilanovecento/00 euro)

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Antonio Pellegrini, edificio civ. 5, interno 16, piano 5 | 67,00 mq | 700,00 €/mq | € 46.900,00 | 100,00 | € 46.900,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 46.900,00 |

Valore di stima: € 46.900,00

Deprezzamento del 25,00 %

Valore finale di stima: € 35.175,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione relativa alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%:

ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Le spese per la redazione delle pratiche sono le seguenti:

Oneri comunali: € 1.000,00 per sanzione pecuniaria ed € 32,40 per oneri istruttori.

Oneri catastali: 50,00 € per diritti di presentazione

Oneri professionali per la redazione della pratica comunale: 800,00 €, escluso oneri fiscali

Oneri professionali per la redazione della variazione catastale: 400,00 €, escluso oneri fiscali

L'importo complessivo per la regolarizzazione edilizia è pari a circa 2.300,00 € (esclusi gli oneri



fiscali) pari a circa il 5% del valore dell'immobile

STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione; l'esposizione è a nord-ovest e sud-est, il livello di piano è elevato, la luminosità è buona e la vista è panoramica su entrambi i lati.

L'edificio non è dotato di ascensore e l'appartamento si trova al quinto piano, per tale motivo si ritiene di apportare una correzione allo stato d'uso pari al 5%.

Si riporta inoltre una correzione relativa al deprezzamento per obsolescenza economica pari al 10% poiché, a causa della situazione attuale del mercato immobiliare, il livello di domanda di immobili sul mercato è molto basso, in zona l'offerta di immobili simili è elevata.

STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione registrati relativi all'immobile oggetto di stima.

La Sig.ra **** Omissis ****, debitrice esecutata, è residente in Via A. Pellegrini 5/16 insieme al figlio minorenni.

Non si riportano correzioni relative allo stato di possesso dell'immobile.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Nessuno

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Le spese straordinarie richieste risultano tutte pagate, ad oggi non sono state deliberate spese.

Non ci sono pregressi ordinari o straordinari ancora da pagare.

Non si riportano correzioni relative alle spese condominiali insolute.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene di apportare le seguenti detrazioni:

-5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto

-5% per oneri di regolarizzazione urbanistica

-15% per stato d'uso e manutenzione

la sommatoria delle detrazioni ammonta al 25% del valore dell'immobile.

In ragione delle correzioni operate, il valore a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta pari a 525 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

€ 525€/mq x 67 mq = € 35.175,00 arrotondabile ad € 35.000,00 (trentaseimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 10/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinari Sara

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 28/08/2018)
- ✓ N° 2 Foto - Relazione fotografica (Aggiornamento al 19/09/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale per attualità (Aggiornamento al 25/07/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - copia Pratica Edilizia n. 3281/2006 (Aggiornamento al 31/08/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 25/09/2018)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 26/07/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza del debitore (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto atto di Matrimonio (Aggiornamento al 27/07/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo immobile Stato Attuale (Aggiornamento al 26/07/2018)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio progetto IACP (Aggiornamento al 31/08/2018)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio Prospetto Est progetto IACP (Aggiornamento al 31/08/2018)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio Prospetto Ovest Progetto IACP (Aggiornamento al 31/08/2018)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valori OMI 2017 Agenzia delle Entrate (Aggiornamento al 21/09/2018)
- ✓ N° 15 Altri allegati - aggiornamento ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/09/2018)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Tabella superfici immobile (Aggiornamento al 03/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Antonio Pellegrini , edificio civ. 5, interno 16, piano 5

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento di civile abitazione ubicato al quinto piano di un condominio senza ascensore a sette piani fuori terra. Il civico 5 fa parte di un grande fabbricato che comprende al suo interno i civici 3-5-7-9-11 e 13. Esso è stato costruito intorno al 1920 ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria effettuato dallo I.A.C.P. nel 1979. L'immobile è raggiungibile dal casello autostradale di Genova ovest percorrendo Via Cantore, Via Paolo Reti ed un tratto di Via FillaK, dalla quale si diparte Via del Campasso che giunge in Via Antonio Pellegrini. Via Fillak è l'arteria principale di collegamento tra Sampierdarena e Rivarolo. L'immobile si trova nel quartiere di Sampierdarena, località Campasso, in zona semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico del quartiere e periferico rispetto al centro della città. La via è servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus) che consentono il collegamento con il centro di Sampierdarena. Di fronte alla facciata principale dell'edificio, sul lato nord-ovest, si trovano l'ex mercato avicolo, struttura attualmente dismessa, e la linea ferroviaria che collega Genova Sampierdarena a Busalla. Il fronte opposto dell'edificio esposto a sud-est si affaccia invece sul Parco della Nora. Le due facciate minori confinano con gli edifici adiacenti. A livello strada c'è un parcheggio a raso con posti auto privati accessibile da Via A. Pellegrini. La reperibilità di parcheggio in zona è sufficiente. Non ci sono negozi nelle immediate vicinanze, è necessario andare in Via Fillak e Via Carlo Rolando per trovare esercizi commerciali di ogni genere. A Sampierdarena si trovano l'Ospedale di Villa Scassi, la stazione ferroviaria di Sampierdarena, il centro commerciale della Fiumara, il Palazzo della Salute ASL3 della Fiumara e numerose scuole pubbliche. Adiacente il civico 5 di Via Pellegrini, all'interno dello stesso edificio, si trova la scuola materna comunale G.Govi. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo economico-popolare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è sottoposto a vincolo ambientale ex. artt. 136-157 del D. lgs. 42/2004 con D.M. del 11/12/1956 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 321 del 21/12/1956 - codice vincolo 070195 - oggetto del vincolo: Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel comune di Genova Sampierdarena. Sul P.U.C. del Comune di Genova l'edificio rientra in area AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Prezzo base d'asta: € 35.175,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.175,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Antonio Pellegrini , edificio civ. 5, interno 16, piano 5 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 236, Sub. 36, Zc. 3, Categoria A4 | Superficie | 67,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene pignorato al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di manutenzione. FINITURE DELL'IMMOBILE Serramenti esterni: I serramenti esteni sono in PVC con doppio vetro, la porta caposcala è ad un battente in legno di tipo blindato. Le persiane sono in PVC di colore marrone. Serramenti interni: Le porte interne sono in PVC color legno. Pavimenti: i pavimenti sono in piastrelle di grès porcellanato FORMATO 30X30. Rivestimenti: i rivestimenti nel bagno e nella cucina sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo, i radiatori sono sottofinestra nelle camere e nel soggiorno, a parete nell'ingresso e nel servizio igienico. L'impianto elettrico risulta in parte canalizzato E in parte esterno, non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto. E' presente l'impianto citofonico. E' presente l'impianto ricezione TV. | | |
| Descrizione: | Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento di civile abitazione ubicato al quinto piano di un condominio senza ascensore a sette piani fuori terra. Il civico 5 fa parte di un grande fabbricato che comprende al suo interno i civici 3-5-7-9-11 e 13. Esso è stato costruito intorno al 1920 ed è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria effettuato dallo I.A.C.P. nel 1979. L'immobile è raggiungibile dal casello autostradale di Genova ovest percorrendo Via Cantore, Via Paolo Reti ed un tratto di Via Fillak, dalla quale si diparte Via del Campasso che giunge in Via Antonio Pellegrini. Via Fillak è l'arteria principale di collegamento tra Sampierdarena e Rivarolo. L'immobile si trova nel quartiere di Sampierdarena, località Campasso, in zona semicentrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico del quartiere e periferico rispetto al centro della città. La via è servita dai mezzi di trasporto pubblico (autobus) che consentono il collegamento con il centro di Sampierdarena. Di fronte alla facciata principale dell'edificio, sul lato nord-ovest, si trovano l'ex mercato avicolo, struttura attualmente dismessa, e la linea ferroviaria che collega Genova Sampierdarena a Busalla. Il fronte opposto dell'edificio esposto a sud-est si affaccia invece sul Parco della Nora. Le due facciate minori confinano con gli edifici adiacenti. A livello strada c'è un parcheggio a raso con posti auto privati accessibile da Via A. Pellegrini. La reperibilità di parcheggio in zona è sufficiente. Non ci sono negozi nelle immediate vicinanze, è necessario andare in Via Fillak e Via Carlo Rolando per trovare esercizi commerciali di ogni genere. A Sampierdarena si trovano l'Ospedale di Villa Scassi, la stazione ferroviaria di Sampierdarena, il centro commerciale della Fiumara, il Palazzo della Salute ASL3 della Fiumara e numerose scuole pubbliche. Adiacente il civico 5 di Via Pellegrini, all'interno dello stesso edificio, si trova la scuola materna comunale G.Govi. La zona in cui si trova l'immobile pignorato è caratterizzato dalla presenza di edifici di tipo economico-popolare a destinazione d'uso prevalentemente residenziale. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile è di proprietà della Sig.ra **** Omissis **** (debitore esecutato) per la quota di 1/1 che risulta residente in Via Antonio Pellegrini 5/16. Al momento del sopralluogo era presente il figlio della debitrice, minorenne. La Sig.ra **** Omissis **** risulta coniugata in data 28/04/2016 in regime di comunione dei beni con il Sig. **** Omissis ****, nato a Comiso (RG) il 08/02/1958 e residente a Genova. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 12/05/2006
Reg. gen. 22729 - Reg. part. 5686
Importo: € 128.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/03/2018
Reg. gen. 10557 - Reg. part. 8002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

