

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 566/2018 del R.G.E.

promossa da

**BANCO BPM SPA**

*Codice fiscale: 09722490969*

*Partita IVA: 09722490969*

contro

**XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX**

*Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*



## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima /Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 566/2018 del R.G.E .....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.516,00</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

---

All'udienza del 05/10/2018, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 58, interno 8, piano 3

## DESCRIZIONE

---

---

Appartamento composto da camera, cucina e bagno, con annessi balcone e cantina ai fondi; in stabile di tipo economico in zona periferica.

## 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:

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
(Proprietà 1/1) Codice fiscale:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

(Proprietà 1/1) Regime patrimoniale di separazione

legale dei beni

## CONFINI

---

---



Da nord in senso orario: appartamento int. 9; vano scale; vano ascensore; appartamento int. 7; muri perimetrali su distacco.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq	3,02 m	3
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	3
Cantina	1,00 mq	1,50 mq	0,20	0,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>11/01/2019</b>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fig. 34, Part. 386, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 Superficie catastale 44,00 Rendita € 286,63 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	34	386	8	4	A3	3	3	44,00	286,63	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



34	230									
----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## **PRECISAZIONI**

---

---

Si segnala che non è stato possibile ispezionare la cantina.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

---

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

---

---

Trattasi di edificio in normale condominio, con ordinarie parti comuni (atrio, vano scale)

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

Fondazioni: Cemento Armato e muratura in laterizio;  
Esposizione: Sud/Ovest;  
Altezza int. Utile: 3,02 m;  
Str. verticali: Muratura;  
Solai: Cemento armato;  
Copertura: Copertura a terrazza praticabile;  
Pareti esterne ed interne: Esterno in cemento armato, murature interne in mattoni forati;  
Pavimentazione interna: Graniglia;  
Infissi esterni ed interni: Alluminio;  
Scale: Cemento armato rivestite in materiale lapideo;  
Impianto elettrico, idrico, termico: Da rivedere;  
Cantina: superficie 1,08 m.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

L'immobile risulta occupato dall'Esecutato.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>06/04/1998</b> al <b>01/10/2003</b>	XXXXXXXX, nato a Genova (GE) il 07/08/1927, proprietario per 1/2 e XXXXXX, nata in Grecia il 25 aprile 1938, proprietaria per 1/2.	<b>Atto di permuta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Claudio Canepa	06/04/1998	43771	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Genova	29/04/1998		6814
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/10/2003</b>	XXXXXX XXXXX, nata a Genova (GE) il XXXXX, proprietaria per 1/1.	<b>Atto pubblico di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Franca Paola Fossati	01/10/2003	7850	3715
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. Genova	22/10/2003	38559	23363
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 13/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concess garanzia mutuo  
Iscritto a Genova il 24/11/2007  
Reg. gen. 49425 - Reg. part. 13435  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Fossati Franca Paola  
Data: 24/10/2007  
N° repertorio: 8330  
N° raccolta: 4406  
Note: formalità iscritta a favode dell' allora Banca Popolare di Lodi Spa c.f. 05754690963

## **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 07/08/2018  
Reg. gen. 28433 - Reg. part. 21591  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

---

## **NORMATIVA URBANISTIC A**

---

P.U.C. vigente: Tavola 27, Ambito del territorio urbano AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

---

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Edificato su progetto n. 1278/58 presentato dalla Ditta CO.VA con Ing. Toninelli R.; approvato con ordinanza n. 3612 del 28 ottobre 1959. Decreto di abitabilità n. 3383 del 30/11/1962. Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto presente agli atti comunali limitatamente alla realizzazione di balconata più ampia, presente nell'elaborato planimetrico presentato al NCEU nel 1963. Situazione sanabile ex art. 48 L.R. 16/2008 con procedura di mera comunicazione senza sanzioni.



## 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.

Certificazione energetica: Numero certificato 42694 del 29/11/2018, redatta dal Geom. Nicolò Salomone. Classe energetica F (EP 118,55 Kwh/mq anno)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'immobile fa parte del Condominio di via P.N. Cambiaso (Amm.re pro tempore Rag. TETA Graziano 3336035148), in ragione di millesimi 32,55 (Tab. A), con spese complessive annue correnti ed in riscossione per circa euro 1.577,00, e straordinarie (lavori pompe caldaia) per euro 183,55. Si segnala una posizione debitoria pregressa in ragione di euro 2.146,95. Non risultano straordinarie deliberate ad oggi (si invita alla verifica al recapito indicato).

## 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 Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 58, interno 8, piano 3  
Appartamento composto da camera, cucina e bagno, con annessi balcone e cantina ai fondi; in stabile di tipo economico in zona periferica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 386, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 230  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - via	46,55 mq	800,00 €/mq	€ 37.240,00	100,00	€ 37.240,00





Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 58, interno 8, piano 3					
Valore di stima:					€ 37.240,00

Valore di stima: € 37.240,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 33.516,00**

Si utilizza metodo comparativo diretto.

Fonti: (a) O.M.I. primo sem 2018; zona Periferica/RIVAROLO (V.JORI-V.Vezzani-V.CANEPARI); D49; Microzona 22; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale; Abitazioni di tipo economico; stato conservativo Normale valore da 730 a 1050 euro/mq. (b) BORSINO IMM.RE (gennaio 2019) Zona Begato Tu.b. (v.maritano-v.linneo-v.cechov); Abitazioni di tipo economico (In buono stato) valore da 634 (fascia bassa) a 770 (fascia media) a 906 (fascia alta) euro/mq. (c) offerte sul mercato (gennaio 2019) richiesta media 800 euro/mq con presenza di numerosi immobili di consistenza analoga nella medesima via.

Si indica quindi un valore base di euro 800,00 al mq convenzionale, ritenendolo congruo alle caratteristiche del cespite: edificio in normali condizioni, buona la luminosità, pianta razionale, stato manutentivo carente.

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 13/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Per. Sarchi Francesco

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità/abitabilità
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA TRASCRIZIONE ATTO ACQUISTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTA ISCRIZIONE IPOTECA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RIPARTO SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 58, interno 8, piano 3  
Appartamento composto da camera, cucina e bagno, con annessi balcone e cantina ai fondi; in stabile di tipo economico in zona periferica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 386, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 230  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: P.U.C. vigente: Tavola 27, Ambito del territorio urbano AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale).

**Prezzo base d'asta: € 33.516,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIA RE 566/2018 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.516,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Pierino Negrotto Cambiaso, edificio 58, interno 8, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 386, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 230	<b>Superficie</b>	46,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento composto da camera, cucina e bagno, con annessi balcone e cantina ai fondi; in stabile di tipo economico in zona periferica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'Esecutato.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concess garanzia mutuo  
Iscritto a Genova il 24/11/2007  
Reg. gen. 49425 - Reg. part. 13435  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: Fossati Franca Paola  
Data: 24/10/2007  
N° repertorio: 8330  
N° raccolta: 4406  
Note: formalità iscritta a favode dell' allora Banca Popolare di Lodi Spa c.f. 05754690963

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Genova il 07/08/2018  
Reg. gen. 28433 - Reg. part. 21591  
Quota: 1/1  
A favore di BANCO BPM SPA  
Contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX  
Formalità a carico della procedura

