
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 562/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 562/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 01/10/2018, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2018 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 Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, piano 5

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, posto al piano quinto (sottotetto) di un edificio in Condominio sito in Pontedecimo, quartiere della Val Polcevera. Il bene si compone di ingresso con cucina e soggiorno in open space, camera da letto e bagno. Il contesto è di tipo residenziale, zona centrale, dista infatti circa 100 metri dalla Piazza principale di Pontedecimo.

L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'Autostrada A7, Genova - Milano, a circa 4 km.

Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore (installato nel 2018) utilizzabile tramite chiave. L'esecutato Sig. **** Omissis **** non ha contribuito alla spesa per la sua installazione e conseguentemente non può utilizzarlo.

L'Amministratore del Condominio ha comunicato al sottoscritto che la ripartizione della spesa per la realizzazione dell'ascensore e' stata suddivisa per 8 partecipanti su 11 potenziali e pertanto al fine di poter usufruire dell'ascensore, aggiungendo la partecipazione per l'int. 12 (oggetto di pignoramento), si calcola una quota approssimativa, a carico dell'appartamento interno 12, di € 8000.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, 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)

CONFINI

L'appartamento, partendo da nord, in senso orario, confina con: Via Rustico da Caschifellone, Via Felice del Canto, Appartamento interno 11, Vano scale, distacco con i Giardini Francesco Soave.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	60,00 mq	1,00	60,00 mq	2,30 m	5
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene. Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali.

La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione

a) vani principali e accessori diretti:

La "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50[cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25[cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie è stata misurata fino al contorno esterno;

Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie è stata misurata fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale è stata così misurata:

Per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 30%, fino a mq. 25;

-nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

-nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;

-nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

La superficie delle pertinenze accessorie è pari: al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

L'altezza indicata pari a 2,30 m rappresenta l'altezza media dei locali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/1999 al 06/12/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 328,50 Piano 5
Dal 06/12/1999 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 37, Sub. 14, Zc. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4,5 Rendita € 169,66 Piano 5

La Rendita, indicata pari a € 328,50, relativa al periodo 15/10/1999 - 06/12/1999, è espressa in Lire 328.500 (e non in euro).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	37	14	4	A4	1	4,5	60	169,66	5	

Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto di Perizia è stato regolarmente accatastato e la relativa planimetria, datata 15/10/1999, risulta conforme allo stato attuale fatta eccezione per:

- sono state demolite le due pareti interne di separazione tra il locale ingresso con la cucina ed il soggiorno;

- lo spostamento del piccolo locale piccolo w.c. in altro locale più ampio.

Per regolarizzare catastalmente tali situazioni occorrerà presentare un aggiornamento catastale (pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri) e successivamente regolarizzare anche l'aspetto edilizio-urbanistico, attraverso la presentazione di una Pratica in Sanatoria per opere interne (da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova) con costo di circa € 1.500,000 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Si segnala altresì che sono state demolite le separazioni "a perimetro" nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno al fine di utilizzare lo spazio compreso tra l'altezza di 1,40 e 0,70.

Tali opere non possono essere sanate e pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi (così come correttamente raffigurato nella planimetria catastale), "chiudendo a perimetro" le suddette stanze, per non "oltrepassare" l'altezza (quota) di 1,40 m.

Inoltre sulla planimetria catastale non sono rappresentate una finestra presente nell'ingresso, con affaccio sul vano scale condominiale (simile a quella riportata) ed "velux" (finestra a tetto) presente nel locale bagno.

Tali opere, sulla base di quanto accertato in sede di Sopralluogo, sembrerebbero coeve all'epoca di realizzazione dello stabile e pertanto si presume già presenti all'epoca di redazione della planimetria (15/10/1999); si ritiene quindi che possa trattarsi di errata rappresentazione grafica (mancata rappresentazione).

Andranno pertanto rappresentati sulla nuova planimetria di cui al sopra citato docfa.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Come indicato nella sezione "dati generali e ubicazione" l'Amministratore del Condominio ha comunicato al sottoscritto che la ripartizione della spesa per la realizzazione dell'ascensore è stata suddivisa per 8 partecipanti su 11 potenziali e pertanto, al fine di poter usufruire dell'ascensore aggiungendo la partecipazione per l'appartamento interno 12 (oggetto di pignoramento) si calcola una quota approssimativa a carico dell'int. 12 (di proprietà del Sig. **** Omissis ****) di € 8000.



PATTI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 6.12.2018, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta, nel suo insieme, in discrete condizioni di conservazione.

PARTI COMUNI

Si rimanda all'Atto di Compravendita del Notaio Avv. Piero Biglia di Saronno del 6.12.1999 (allegato). Nel suddetto Atto è così indicato "... omissis ... con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto compravenduto è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, sulle scale e su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione, è comune ai condomini del caseggiato in oggetto ... omissis ..."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili

Esposizione: nord / est

Altezza interna utile: altezze variabili in quanto trattasi di sottotetto (da un massimo di 3.20 sotto trave all'ingresso, ad un minimo di 1,40).

Strutture verticali: in muratura in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: di tipo misto in normale stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Copertura: a falde, con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole e coppi, in sufficiente stato di manutenzione.

Pareti esterne ed interne: in muratura (in normale stato di conservazione le pareti interne); sono presenti lievi fenomeni di sfogliatura dell'intonaco degli abbaini.

Pavimentazione interna: parte in piastrelle in ceramica (in discreto stato di conservazione) e parte in parquet (in discreto stato di conservazione).

Volte (soffitti): intonacati e con travi in legno a vista (in discreto stato di conservazione).

Infissi esterni ed interni: due finestre in alluminio con doppio vetro (in sufficiente stato di conservazione), due finestre in legno con vetro semplice (con affaccio sul vano scale condominiale) e due velux a tetto con struttura in legno e vetro doppio (in scadente stato di conservazione).

Porte interne: assenti (presente solo telaio in legno).

Porta di ingresso: in legno non blindata (in sufficiente stato di conservazione).

Vano scala condominiale: in muratura con pavimentazione in graniglia e marmo (in sufficiente stato di conservazione considerata l'epoca di realizzazione dello stabile). Sono presenti alcune cavillature.

Androne di ingresso: rivestimento in legno su parte delle pareti e intonaco (in sufficiente stato di conservazione considerata l'epoca di realizzazione dello stabile).

Impianto elettrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.



Impianto idrico: sottotraccia / in assenza di certificazione a norma.

Impianto termico: costituito da pompa di calore (condizionatore installato nell'ingresso).

In bagno è presente un riscaldatore a gas per la produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS).

Impianto citofonico: non è stato accertato il funzionamento (non è presente il campanello all'esterno della porta di ingresso).

Impianto televisivo: non è stato accertato il funzionamento (nella camera da letto è presente un cassetto di derivazione aperto).

Impianto ascensore: presente ma non utilizzabile dall'appartamento in oggetto non avendo il Sig. **** Omissis **** partecipato alla spesa per la sua realizzazione (l'Amministratore ha riferito che per usufruire dello stesso sarà necessario versare una quota approssimativa di € 8000).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del Sopralluogo risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/1991 al 09/09/1997	**** Omissis ****	Atto autentificato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottavio Ferrando	20/06/1981	99029	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/07/1991		11929
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	08/07/1991	1836			
Dal 09/09/1997 al 22/12/1997	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/07/1994	49	6172
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/09/1997	22444	15333



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1997 al 06/12/1999	**** Omissis ****	Accettazione d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Ansaldo	09/10/1997	14318	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/12/1997	32909	22581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	20/10/1997	11547			
Dal 22/12/1997 al 06/12/1999	**** Omissis ****	Accettazione d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Edmondo Ansaldo	09/10/1997	14317	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/12/1997	32908	22580
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	20/10/1997	11546			
Dal 22/12/1997 al 06/12/1999	**** Omissis ****	Accettazione d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Costanza Sensi	23/10/1997	1063	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Grosseto	24/12/1997	33369	22878
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Grosseto	24/10/1997	1159			
Dal 06/12/1999 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Biglia	06/12/1999	11381	



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	17/12/1999	37609	25681
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 dell'immobile del Notaio Avv. Piero Biglia di Saronno, datato 6.12.1999, viene allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 29/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
 Iscritto a Genova il 17/12/1999
 Reg. gen. 37610 - Reg. part. 9681
 Quota: 1/1
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 35.000,00
 Spese: € 35.000,00
 Rogante: Piero Biglia
 Data: 06/12/1999
 N° repertorio: 11382
 Note: Nella sezione D della nota di iscrizione della suddetta ipoteca volontaria (reg. generale 37610) è indicato "che il mutuo avrà durata sino al 31 Dicembre 2002" (la durata dell'ipoteca è indicata infatti pari a 3 anni). Si segnala che dagli accertamenti effettuati non è risultata nè la cancellazione della suddetta ipoteca, nè il suo eventuale rinnovo.



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Genova il 28/04/2016
 Reg. gen. 11645 - Reg. part. 1977
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 60.000,00
 Rogante: Atto giudiziario Tribunale di Genova
 Data: 23/04/2016
 N° repertorio: 1697

Trascrizioni

- **Pignoramento**
 Trascritto a Genova il 18/07/2018
 Reg. gen. 24994 - Reg. part. 18853
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Nella sezione D della nota di iscrizione della suddetta ipoteca volontaria (reg. generale 37610) è indicato "che il mutuo avrà durata sino al 31 Dicembre 2002" (la durata dell'ipoteca è indicata infatti pari a 3 anni).

Si segnala che dagli accertamenti effettuati non è risultata né la cancellazione della suddetta ipoteca, né il suo eventuale rinnovo.

L'iscrizione di una ipoteca conserva la sua efficacia per 20 anni dalla sua data di iscrizione o per il minore numero di anni a cui è stata limitata (per esempio, quindici o dieci anni).

Se entro questa data di scadenza, il creditore non rinnova l'iscrizione, l'ipoteca perde di efficacia, anche se il debito sottostante, a garanzia del quale l'ipoteca è stata originariamente iscritta, non sia stato ancora estinto.

Tuttavia, per quanto l'iscrizione ipotecaria perda automaticamente efficacia con il decorso del termine e, quindi, il creditore non possa più utilizzarla per soddisfarsi sui beni del debitore, fintanto che l'iscrizione non venga cancellata il vincolo ipotecario continua a sussistere formalmente e ad apparire a chiunque effettui ispezioni ipotecarie.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona:

Struttura del Piano Livello 3 / Assetto Urbanistico / Ambito del Territorio Urbano / AR-JR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'area è individuata alla Tavola 1 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed è entrato in vigore il 3/12/2015) e come da relative Norme di Conformità - disciplina urbanistico-edilizia relative al suddetto ambito.



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dall'accesso agli Atti, nonché dalla ricerca manuale nei registri cartacei, conservati nell'Ufficio Tecnico del Comune di Genova, non sono risultate Pratiche Edilizie relative all'immobile in oggetto. Dalle ricerche effettuate nell'Ufficio Condoni del Comune di Genova non sono risultate Pratiche di Condono.

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.

Non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia in quanto non sono state rinvenute pratiche edilizie.

I costi per la revisione / adeguamento degli impianti sono quantificati in circa € 1000.

Si ribadisce che nell'appartamento sono state demolite le separazioni "a perimetro" nel soggiorno, nella camera da letto e nel bagno al fine di utilizzare lo spazio compreso tra l'altezza di 1,40 e 0,70.

Tali opere non possono essere sanate e pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi (così come correttamente raffigurato nella planimetria catastale), "chiudendo a perimetro" le suddette stanze, per non "oltrepassare" l'altezza (quota) di 1,40 m.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 98,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



In data 15.01.2019 l'Amministratore del Condominio ha riferito che "le spese condominiali" non saldate ammontano alla data ad € 98.

Lo stesso ha altresì segnalato che per l'anno 2019 la prima rata, con scadenza 31/01/2019, ammonta ad € 150.

Quote millesimali condominiali (comunicate dall'Amministratore): millesimi proprietà 20, millesimi scale 33.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di vendita di lotto unico non soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, piano 5

Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, posto al piano quinto (sottotetto) di un edificio in Condominio sito in Pontedecimo, quartiere della Val Polcevera. Il bene si compone di ingresso con cucina e soggiorno in open space, camera da letto e bagno. Il contesto è di tipo residenziale, zona centrale, dista infatti circa 100 metri dalla Piazza principale di Pontedecimo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'Autostrada A7, Genova - Milano, a circa 4 km. Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore (installato nel 2018) utilizzabile tramite chiave. L'esecutato Sig. **** Omissis **** non ha contribuito alla spesa per la sua installazione e conseguentemente non può utilizzarlo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 47.902,00

La stima del bene, e quindi il suo valore venale, è stata determinata applicando il metodo sintetico comparativo parametrico. Tale metodologia si basa sul confronto diretto dei prezzi di mercato relativi alla località specifica ed afferenti a cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. Tali prezzi sono stati desunti dall'analisi delle vendite immobiliari proposte dai principali quotidiani locali, dai settimanali specializzati e dalle agenzie immobiliari di settore. La stima del bene tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, dell'altezza di piano e del grado di finitura nonché dello stato di conservazione, di manutenzione e della data di costruzione del fabbricato. Anche l'analisi dei prezzi di mercato in zona riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, ha costituito valido riferimento per la determinazione del valore venale dell'immobile oggetto della stima. Si è effettuata l'analisi dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) in relazione ad ultimo aggiornamento disponibile per Anno 2018 - Semestre 1 secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: GENOVA - Fascia/zona: Periferica/PONTEDECIMO-CESINO TU.M (V. ANFOSSI-V.N.GALLINO-V.CAMPOMORONE) - Codice di zona: D25 - Microzona catastale n.:32 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: NORMALE - Valore Mercato(€/mq): MIN 900 - MAX 1300.

Inoltre si sono presi a riferimento quali valori comparativi anche quelli forniti dalla banca dati "borsino immobiliare" la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, nonché la banca dati di immobiliare.it, portale immobiliare.



Nel caso in esame, considerate la categoria catastale dell'immobile (A4, abitazione di tipo popolare), le caratteristiche dell'immobile (descritte in precedenza), nonché il suo stato di conservazione, il valore di mercato assunto risulta pari ad € 900.

Dal valore complessivo sopra determinato sono state decurtate le spese condominiali insolute (€ 98), le spese per la regolarizzazione urbanistica (€ 2500) e catastale (€ 500), le spese per la revisione / adeguamento degli impianti (€ 1000) e le spese necessarie per la ricostruzione delle "pareti a perimetro" nella camera da letto, nel bagno e nel soggiorno al fine di non oltrepassare l'altezza (quota) di 1,40 m (€ 2000), ottenendo così un totale di € 47.902.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, piano 5	60,00 mq	900,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00	€ 47.902,00
Valore di stima:					€ 47.902,00

Valore di stima: € 47.902,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 45.000,00

E' stata applicata la riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione. Il valore finale di stima è stato arrotondato per difetto.

Complessivamente a corpo si ritiene che l'appartamento abbia un valore pari ad € 45.000.

Si segnala che non si è tenuto conto della presenza dell'ascensore in quanto non utilizzabile; l'acquirente che vorrà utilizzarlo dovrà necessariamente versare una quota approssimativa di € 8000.

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 18/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Piero Biglia
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 17/10/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati Ipotecari (Aggiornamento al 07/09/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Certificazione Energetica n. 19070
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio del P.U.C. Comune di Genova
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie aggiornate (Aggiornamento al 29/11/2018)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Fotografie esterne ed interne
- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, piano 5
Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, posto al piano quinto (sottotetto) di un edificio in Condominio sito in Pontedecimo, quartiere della Val Polcevera. Il bene si compone di ingresso con cucina e soggiorno in open space, camera da letto e bagno. Il contesto è di tipo residenziale, zona centrale, dista infatti circa 100 metri dalla Piazza principale di Pontedecimo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'Autostrada A7, Genova - Milano, a circa 4 km. Bassa facilità di parcheggio. Il Casggiato è dotato di ascensore (installato nel 2018) utilizzabile tramite chiave. L'esecutato Sig. **** Omissis **** non ha contribuito alla spesa per la sua installazione e conseguentemente non può utilizzarlo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona: Struttura del Piano Livello 3 / Assetto Urbanistico / Ambito del Territorio Urbano / AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale). L'area è individuata alla Tavola 1 del P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0./18 ed è entrato in vigore il 3/12/2015) e come da relative Norme di Conformità - disciplina urbanistico-edilizia relative al suddetto ambito.

Prezzo base d'asta: € 45.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 562/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Felice del Canto 2A int. 12, edificio unico, scala unica, interno 12, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 37, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	60,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta, nel suo insieme, in discrete condizioni di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis **** per la quota dell'intero, posto al piano quinto (sottotetto) di un edificio in Condominio sito in Pontedecimo, quartiere della Val Polcevera. Il bene si compone di ingresso con cucina e soggiorno in open space, camera da letto e bagno. Il contesto è di tipo residenziale, zona centrale, dista infatti circa 100 metri dalla Piazza principale di Pontedecimo. L'area è dotata sia dei servizi di urbanizzazione primaria che secondaria. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'Autostrada A7, Genova - Milano, a circa 4 km. Bassa facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore (installato nel 2018) utilizzabile tramite chiave. L'esecutato Sig. **** Omissis **** non ha contribuito alla spesa per la sua installazione e conseguentemente non può utilizzarlo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento al momento del Sopralluogo risultava occupato dall'esecutato **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Genova il 28/04/2016
Reg. gen. 11645 - Reg. part. 1977
Quota: 1/1
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Atto giudiziario Tribunale di Genova
Data: 23/04/2016
N° repertorio: 1697

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/07/2018
Reg. gen. 24994 - Reg. part. 18853
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

