
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 1084/2014 del R.G.E.

promossa da

Banca Popolare Società Cooperativa

contro

.....



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti	5
Condizioni	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10



INCARICO

Con udienza del 05/06/2015, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Zampieri Paola presso il Tribunale di Genova.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- € **Bene N° 1** - Casa Colonica ubicata a Genova (GE) - via Alla Cima di Egoli n. 8

DESCRIZIONE

Abitazione nel borgo alla Cima di Egoli; si sviluppa su tre livelli, formata da un locale per ogni piano.

L'unità immobiliare si trova in condizioni di manutenzione scarse; in parte opere vi sono opere di manutenzione in corso.

La zona ove è ubicato il fabbricato si colloca in area periferica sulle alture di Genova ed è servita da una stretta strada carraia con parcheggio all'accesso dell'agglomerato urbano.

Le principali attività commerciali sono presenti a circa un chilometro, all'inizio del contesto urbano.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 16/10/2015.

Custode delle chiavi: Sovemo

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- € **Bene N° 1** - Casa Colonica ubicata a Genova (GE) - via Alla Cima di Egoli n. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta chela documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.



CONFINI

A nord civico 12, a est civico 10, a sud civico 8 indi passo vicinale, a ovest passo vicinale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	51,95 mq	80,08 mq	1,00	80,08 mq	2,58 m	T-1-2
Totale superficie convenzionale:				80,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/1993 al 17/12/1998	Duzzi LuciaTurbati Aldo	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 374, Sub. 8 Categoria A4
Dal 17/12/1998 al 07/11/2001	Isola Maria Weber Daniela	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 374, Sub. 8 Categoria A4
Dal 07/11/2001 al 28/11/2006	Isola Maria	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 374, Sub. 8 Categoria A4
Dal 28/11/2006 al 31/10/2015	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 374, Sub. 8 Categoria A4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	27	374	8	1	A4	1	4	vani	206,58	T-1-2	



Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

In lato con accesso dalla cucina è delimitato un piccolo spazio esterno che non figura negli atti di acquisto e catastali.

PATTI

L'immobile risulta libero e dismesso.

CONDIZIONI

L'immobile non è divisibile.

PARTI COMUNI

L'immobile non è dotato di parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'abitazione eseguita si trova in un piccolo agglomerato alla Cima di Egoli sulle alture di Genova. E' un immobile di tre piani fuoriterza; l'edificio è unito su due lati con altre costruzioni.

Il fabbricato ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale in mattoni pieni, solai in muratura ed interposte travature a vista, tetto a falde con gronde in calcestruzzo. (allegati rif. a foto n. 1, 2, 3, 15, 21).

L'accesso avviene da percorso pedonale (rif. a foto n. 18).

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in linea, corrente tipica delle zone periferiche.

L'unità abitativa è formata da piano terra con veranda, da cui si entra nell'edificio, superata la quale vi è un servizio igienico ed una cucina; un piccola scaletta conduce al piano primo ove un corridoio consente l'ingresso ad una camera da letto e proseguendo ad una seconda camera da letto al piano superiore (allegati rif. a foto n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19,20)

L'altezza è di m. 2,42 al piano terra, m. 2,58 al piano 1 e variabile da m. 2,20 a m. 2,84 al secondo piano con ribassi di trave.

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:



- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso e veranda esterna in ferro verniciato con vetri semplici o assenti
- scale interne in legno di diversa tipologia;
- tetto con finitura in ardesia tradizionale.

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porte interne per lo più assenti o in legno tinto;
- serramenti in alluminio anodizzato o legno con vetro semplice od assente;
- pavimentazione nei locali in marmette composte;
- pavimentazione diverse tipologie (marmette, ceramica, linolium), rivestimento in cucina e nel servizio igienico in ceramica;
- muri rifiniti al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da ante in alluminio verniciato;
- davanzali finestre in marmo chiaro;
- riscaldamento ed acqua calda assenti;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori esterni.

Stato di conservazione:

- l'appartamento si trova in scarso stato di conservazione, con parti al piano terra in fase di restauro.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

- residenziale.

Esposizione: lato sud e ovest;

Barriere architettoniche: è estremamente difficoltoso l'accesso allo stabile per le condizioni orografiche della zona; la fruizione dell'abitazione allo stato attuale per la conformazione degli spazi non è possibile a persone con ridotta capacità motoria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 21/02/1991 al 11/03/1998	Dellepiane Emanuele quota 1/6 al 21/2/1991, quota di 3/6 al 22/4/1996 e quota di 2/6 al 10/2/1978	Successione legittima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/03/1998 al 17/12/1998	Turbati Aldo, nato a Genova il 10/2/1928, C.F.TRBLDA28B10D969L, proprietario per 1/2 Duzzi Lucia, nata a Genova il 12/3/1930, proprietario per 1/2	Atto di vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/1998 al 07/11/2001	Weber Daniela nata a Genova il 17/8/1980, C.F. WBRDLM80P58D969R, proprietario per 1/2			Atto di vendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 17/12/1998 al 28/11/2006	Isola Maria, nata a Genova il 30/10/1943, C.F. SLIMRA43R70D969L, proprietario per 1/2	Atto di vendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/11/2001 al 28/11/2006	Isola Maria, nata a Genova il 30/10/1943, C.F. SLIMRA43R70D969L, proprietario per 1/2	Sentenza per divisione			
		Rogant e	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/2006 esecutato	Istrumento			
		Rogant e	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Genova aggiornate al 14/07/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- € **Ipoteca volontaria** derivanteda Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/12/2006



Reg. gen. 59574 - Reg. part. 14123
Importo: € 300.000,00
A favore di Banca Popolare Società Cooperativa
Contro _____
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00

Trascrizioni

€ **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 27/01/2015
Reg. gen. 2074 - Reg. part. 1622
A favore di Banca Popolare Società Cooperativa
Contro _____
Formalità a carico dell'acquirente

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di ipoteca volontaria e pignoramento; gli oneri di cancellazione calcolati in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale di Genova, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, zona urbanistica centro storico "aree con progetti già approvati".

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.

Ai sensi dell'art. 40 L. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- € Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- € 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.

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non vi sono parti condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

€ **Bene N° 1** - Casa Colonica ubicata a Genova (GE) - via Alla Cima di Egoli n. 8
Abitazione nel borgo alla Cima di Egoli; si sviluppa su tre livelli, formata da un locale per ogni piano. L'unità immobiliare si trova in condizioni di manutenzione scarse; in parte opere vi sono opere di manutenzione in corso. La zona ove è ubicato il fabbricato si colloca in area periferica sulle alture di Genova ed è servita da una stretta strada carraia con parcheggio all'accesso dell'agglomerato urbano. Le principali attività commerciali sono presenti a circa un chilometro, all'inizio del contesto urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 374, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 72.072,00 La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, in ragione dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene. Sulla base della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Genova, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 60 % verande; - 25% cantine e accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 15% giardini appartamenti. Valori Omi Comune di Genova, zona periferica, Quezzi/Pereggiano FVM, abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale €/mq. 1.200,00 min. ed €/mq. 1.700,00 max.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Casa Colonica Genova (GE) - via Alla Cima di Egoli n. 8	80,08 mq	900,00 €/mq	€ 72.072,00	100,00	€ 72.072,00
Totale lotto:					€ 72.072,00



Valore di stima: € 72.072,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 61.261,20

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 12/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto

