TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 760/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

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 5
Stato conservativo 5
Caratteristiche costruttive prevalenti 5
Stato di occupazione 5
Provenienze Ventennali 5
Formalità pregiudizievoli 6
Normativa urbanistica 7
Regolarità edilizia 7
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 760/2018 del R.G.E. 12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.120,00 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

INCARICO

All'udienza del 07/12/2018, 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 20/12/2018 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 Chiusone, edificio 2, scala UNI, interno 3, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio popolare dei primi novecento.
Composto da: Ingresso/soggiorno, cucina, due camere e bagno. Assenti balconi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 21/02/2018.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiusone, edificio 2, scala UNI, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Con segnalazione che le formalità sono riferite alla particella 133, variata d' Ufficio - per "bonifica identificativo catastale" in data 22 giugno 2015 prot. GE0134128 - alla particella 839.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale:

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

- (Proprietà 1/2)

  Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile confina, da Nord:
- appartamento interno 4 e vano scala;
- casa in aderenza civico 24 della via W. Fillak;
- muri perimetrali su via Chiusone;
- muri perimetrali su distacco/cavedio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,90 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**72,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**72,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/05/2009** al **20/03/2019**		Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 43, Part. 839, Sub. 37, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5 vani Superficie catastale 76,00 Rendita € 361,52 Piano 1

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

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	43	839	37	3	A4	4	5 vani	76,00	361,52	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi risulta corrispondente alla planimetria agli atti catastali.

STATO CONSERVATIVO

Vano scale in cattive condizioni. L'appartamento si presenta in uno stato conservativo mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio con murature in pietrame e solai in legno. Prospetti esterni lisci, rifiniti in arenino e tinta. Assente ascensore. Pareti interni tinteggiate. Pavimenti in piastrelle ordinarie; rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ordinarie. Infissi interni ordinari, infissi esterni in alluminio e persiane metalliche "alla genovese". Impianto elettrico sottotraccia. E' presente l'impianto per il riscaldamento autonomo con corpi radianti in alluminio, ma privo di calderina; E' presente uno scaldabagno per la produzione di acqua sanitaria. Assenti le certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **12/07/1989** al **16/09/2008**			12/07/1989	40781	

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	26/07/1989	20308	12914
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/09/2008** al **29/05/2009**		**Decreto di trasferimento immobili**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Genova	16/09/2008	4042	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	30/09/2008	35516	23344
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/05/2009** al **26/03/2019**		**Atto pubblico**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dott. Morello Aurelio	29/05/2009	127681	24109
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	03/06/2009	17269	12209
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di genova aggiornate al 26/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 03/06/2009
  Reg. gen. 17270 - Reg. part. 3049
  Quota: 1/1
  Importo: €
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
  Rogante:
  Data: 29/05/2009
  N° repertorio: 127682
  N° raccolta: 24110

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 28/09/2012
  Reg. gen. 27812 - Reg. part. 21665
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 06/11/2018
  Reg. gen. 36675 - Reg. part. 27720
  Quota: 1/1
  A favore di
  Contro
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zonizzazione P.U.C.:AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-RESIDENZIALE);

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non risultano, dalla consultazione degli atti all'archivio comunale, dati relativi a titoli abilitativi risalenti per l'edificazione dell'edificio. E' stata reperita una pratica al n. 2976 del 1988, per opere interne ex art. 26 L. 47/85, a firma del Geom. R. Lanzani relativa all'immobile de quo.

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

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.

Lo stato dei luoghi risulta coerente con la pratica edilizia del 1988.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore pro tempore (Gestioni Condominiali & Patrimoniali srl - via Cesarea 2/45 - 010 8596934) richiesto di informazioni, comunica:
"L'importo annuo delle spese preventive di gestione ordinaria dell'anno 2018 (salvo conguaglio), ammonta ad Euro 646,65; nessun regolamento condominiale è presente agli atti di questa amministrazione".
"Nell'ultima delibera dell'Assemblea condominiale si è trattato il rifacimento di un tratto di fognatura a servizio del Condominio di Via Chiusone civ. 2; a tal proposito le spese sono da quantificare semplicemente perchè l'importo richiesto dall'Impresa è stato dal Condominio contestato".
"Le spese condominiali scadute e non pagate sono le seguenti: (1) Anno 2015, Euro 4.016,41. (2) Anno 2016, Euro 166,63. (3). Anno 2017, Euro 630,56. (4). Vertenza legale Condominio/Italiana Ass.ni, Euro 157,59 (causa tutt'oggi pendente). Si precisa che alle somme sopra riportate sono in corso di accertamento eventuali importi a debito dell'unità imm.re interno 3 quali fondi e/o spese legali contabilizzate negli esercizi precedenti."

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Chiusone, edificio 2, scala UNI, interno 3, piano 1
  Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio popolare dei primi novecento. Composto da: Ingresso/soggiorno, cucina, due camere e bagno. Assenti balconi.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 839, Sub. 37, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 46.800,00
  Lo scrivente procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo comparativo diretto.
  FONTI: l'OMI per il primo sem. 2018 (zona C21 microzona 36) riporta, per appartamenti

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

economici in normale stato conservativo, un valore euro/mq da 650,00 a 970,00.
Il mercato, rilevato dai principali portali web, presenta alcune offerte di beni analoghi in forza di procedure espropriative, e numerose offerte di beni analoghi, a libero mercato, alcuni interamente ristrutturati e proposti ad euro 1.000 mq.
La tendenza generale del mercato abitativo è al ribasso, quantomeno per i valori, con scarsa domanda riconducibile alla crisi generale del ponente genovese.
Per questi motivi lo scrivente indica un valore di mercato, per l'immobile in questione, di 650,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Chiusone, edificio 2, scala UNI, interno 3, piano 1	72,00 mq	650,00 €/mq	€ 46.800,00	100,00	€ 46.800,00
				Valore di stima:	€ 46.800,00

Valore di stima: € 46.800,00

Deprezzamento del 10,00 %

***Valore finale di stima:* € 42.120,00**

Per il deprezzamento si indica una percentuale del 10% motivata dall'assenza di caldaia e delle garanzie per vizi di cui all'art. 2922 c.c.

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 27/03/2019

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

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 62c324