
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 709/2018 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	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 709/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 30/11/2018, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Via Caffaro - 16124 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2018 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 BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V

DESCRIZIONE

L'appartamento di proprietà dell'esecutato si colloca nelle parte più a valle di via Borzoli, verso il torrente Polcevera. L'immobile è collocato su tornante ed ha accesso da piazzola riservata e protetta dalla strada.

In zona non sono presenti molti parcheggi e neppure molti servizi alla persona.

Ai sensi e per gli effetti del Piano Urbanistico comunale l'edificio è collocato in zona AR - UR ovvero ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V

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 separazione legale dei beni

CONFINI

Il cespite risulta composto di appartamento sito al piano V del fabbricato e della terrazza di copertura soprastante all'alloggio.

L'appartamento confina:

a nord con Muri perimetrali e via Borzoli;

a est con muri perimetrali e via Borzoli;

a sud con altro appartamento e distacco;

ad ovest con Vano scala.

Il terrazzo confina a nord, a sud, ad est con muri perimetrali e ad ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	2,95 m	V
Terrazza	75,00 mq	75,00 mq	0,20	15,00 mq	0,00 m	VI
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nell'atto notarile di compravendita all'art. 1, è espressamente indicato che il terrazzo soprastante l'alloggio è annesso.

Si rileva che a catasto la planimetria della terrazza non è riportata e neppure nella visura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1999 al 11/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 Rendita € 298,25 Piano V

Dal 12/04/2001 al 16/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 Rendita € 298,25 Piano V
Dal 17/01/2007 al 03/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 Superficie catastale 80 Rendita € 298,25 Piano V

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	69	28	13	2	A4	3	5,5	80	298,25	V		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è priva della terrazza di copertura che è annessa all'appartamento.

La planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi.

Nello specifico:

è stato ampliato il WC, la cucina è diventata disimpegno, sono state realizzate murature con soppalco portante entro una camera, una camera è diventata cucina. Sono stati altresì effettuati varchi nelle murature ed un muretto basso nell'ingresso - soggiorno.

Sussiste conformità tra i dati catastali dell'immobile e l'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che all'appartamento è annessa la terrazza di copertura soprastante l'appartamento stesso, come risulta dagli atti di compravendita e dalle trascrizioni.

PATTI

L'immobile è di proprietà dell'esecutata in regime di separazione dei beni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone di condizioni di manutenzione, così come le parti esterne del fabbricato entro cui è collocato l'immobile.

PARTI COMUNI

La copertura del fabbricato è in non buone condizioni di manutenzione così come il corpo scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da rilevare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è collocato in un fabbricato costruito ante 1942, ha pertanto struttura portante in pietra e solai in legno. Il manto di copertura è del tipo a terrazza con mattonelle cementizie.

Il fabbricato non è dotato di ascensore. Il portone è in alluminio anodizzato di colore nero e vetro. L'atrio è pavimentato in piastrelle di graniglia alla genovese, il corpo scala è imbiancato con lambrino colorato fino ad un'altezza di circa 1,5 m. Le pedate sono in marmo grigio alla genovese, i pianerottoli sono pavimentati con cementine di colore bianco e nero. L'appartamento è collocato all'ultimo piano del fabbricato ed il suo terrazzo di pertinenza è accessibile dal corpo scala centrale. L'appartamento ha pavimenti in cotto di colore rosso, nelle camere in gres di colore scuro, le pareti sono imbiancate, i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato del tipo a doppio vetro, le chiusure esterne sono a persiana in alluminio. Le porte interne sono in legno e vetro. Il bagno è piastrellato con piastrelle di ceramica ed è dotato di wc, bidet, lavandino in muratura e vasca da bagno con doccia. La cucina è piastrellata nella porzione retrostante l'angolo cottura. In bagno ed in cucina sono preesenti rialzi a pavimento.

L'appartamento è termo-autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/01/1999 al	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

10/04/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/04/2001 al 18/01/2007	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SACCO GIOVANNI	10/01/2001	26856	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO	19/04/2001	11186	7394
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/04/2001 al 18/01/2007	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SACCO GIOVANNI	10/01/2001	26856	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DEL TERRITORIO GENOVA	19/04/2001	11186	7394
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/01/2007 al 03/04/2019	**** Omissis ****	ATTO NOTARILE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SACCO GIOVANNI	16/01/2007	58377	8834
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DEL TERRITORIO	18/01/2007	2701	1677		

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI GENOVA aggiornate al 26/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a GENOVA il 18/01/2007
 Reg. gen. 2702 - Reg. part. 563
 Quota: 1/1
 Importo: € 170.250,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 113.500,00
 Spese: € 56.750,00
 Percentuale interessi: 5,10 %
 Rogante: SACCO GIOVANNI
 Data: 16/01/2007
 N° repertorio: 58378
 N° raccolta: 8834
 Note: Banca INTESA SAN PAOLO SPA ha ceduto il ramo d'azienda alla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con tutti i rapporti giuridici afferenti (tra cui quello oggetto di procedura); la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa ha conferito a Cassa di Risparmio della Spezia spa il ramo d'azienda e tutti i rapporti giuridici afferenti (tra cui quello oggetto di procedura). La Cassa di Risparmio della Spezia spa ha mutato la denominazione sociale in Credit Agricole CARISPEZIA SPA, che pertanto è il soggetto procedente della procedura.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
 Trascritto a GENOVA il 11/10/2018

Reg. gen. 33677 - Reg. part. 25439
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile si trova in zona AR - UR del PUC vigente, ovvero ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Nell'immobile sono state realizzate opere edilizie non dichiarate. Tali opere sono sanabili mediante pratica edilizia ed esecuzione di lavori.

Nello specifico le opere possono essere inquadrate ex art. 22 L.R. 16/2008, opere interne eseguite tra il 17/03/1985 e il 31/12/2004, per espressa dichiarazione della proprietaria. La pratica edilizia è del tipo CILA ovvero comunicazione di inizio dei lavori asseverata, che prevede la corresponsione al Comune di Genova di € 55,70 di diritti di segreteria e

€ 172,15 di sanzione. Occorre inoltre ripresentare l'accatastamento mediante DOCFA con la corresponsione di diritti di presentazione pari ad € 50,00.

Le opere non sanabili in quanto difformi dal regolamento edilizio vigente sono i soppalchi portanti ed il controsoffitto del locale disimpegno. La demolizione di tali opere si può quantificare complessivamente in €5.000 circa (ovvero si tratta di demolire 3,50 mq di controsoffitto non portante (per riportare l'altezza ad almeno m 2,40 come da norma e di demolire n. 2 controsoffitti portanti in bagno e camera pari a mq 4,64 in totale con contestuale asportazione e ricollocazione di n. 2 cisterne dell'acqua.).

Gli importi pertanto da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sono pari a:

- € 277,85 di oneri comunali e catastali oltre a n. 2 pratiche a firma professionista non quantificate;
- € 5.000 circa di opere edilizie.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.117,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.479,53

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.721,42

Come riferito dall'Amministratore del Condominio nei confronti della signora **** Omissis **** è pendente un decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova n. 1967/2017 munito di formula esecutiva in data 09/01/2018 per € 7.721,42 oltre interessi legali per spese di amministrazione straordinaria già eseguite.

Permangono €5.479,53 di spese di amministrazione ordinaria sino all'anno 2018 non pagate, nonché la prima e la seconda rata dell'anno 2019 pari ad € 514..

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

L'immobile è un lotto unico costituito da appartamento più terrazza soprastante.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V

L'appartamento di proprietà dell'esecutato si colloca nelle parte più a valle di via Borzoli, verso il torrente Polcevera. L'immobile è collocato su tornante ed ha accesso da piazzola riservata e protetta dalla strada. In zona non sono presenti molti parcheggi e neppure molti servizi alla persona. Ai sensi e per gli effetti del Piano Urbanistico comunale l'edificio è collocato in zona AR - UR ovvero ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 84.835,00

I valori di mercato in zona oscillano tra €/mq 916 ad €/mq 1.600.

I valori OMI in zona oscillano tra €/mq 940 ad €/mq 1.400.

Si ritiene di applicare il valore minimo OMI decurtato del 5% per assenza di garanzia da vizi, ovvero di applicare il valore pari ad €/mq 893.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V	95,00 mq	893,00 €/mq	€ 84.835,00	100,00	€ 84.835,00
				Valore di stima:	€ 84.835,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile deve essere regolarizzato mediante opere edilizie, pratica comunale e catastale.

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 03/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - atto notarile di acquisto esecutata

- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale presente
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura storica per immobile
- ✓ N° 5 Foto - riprese fotografiche esterne ed interne all'immobile
- ✓ N° 6 Altri allegati - ispezione ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 26/02/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - valori OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - PLANIMETRIA N. 1 RILIEVO TERRAZZA NON PRESENTE A CATASTO
- ✓ N° 9 Altri allegati - PLANIMETRIA N. 2 - CONFRONTO COSTRUITO DEMOLITO -OPERE DA ESEGUIRSI
- ✓ N° 10 Altri allegati - A.P.E.
- ✓ N° 1 Altri allegati - PERIZIA PRIVACY

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V

L'appartamento di proprietà dell'esecutato si colloca nelle parte più a valle di via Borzoli, verso il torrente Polcevera. L'immobile è collocato su tornante ed ha accesso da piazzola riservata e protetta dalla strada. In zona non sono presenti molti parcheggi e neppure molti servizi alla persona. Ai sensi e per gli effetti del Piano Urbanistico comunale l'edificio è collocato in zona AR - UR ovvero ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato entro cui è collocato l'immobile si trova in zona AR - UR del PUC vigente, ovvero ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 709/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BORZOLI 72 INT 11, edificio 1, scala 1, interno 11, piano V		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 28, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buone di condizioni di manutenzione, così come le parti esterne del fabbricato entro cui è collocato l'immobile.		
Descrizione:	L'appartamento di proprietà dell'esecutato si colloca nelle parte più a valle di via Borzoli, verso il torrente Polcevera. L'immobile è collocato su tornante ed ha accesso da piazzola riservata e protetta dalla strada. In zona non sono presenti molti parcheggi e neppure molti servizi alla persona. Ai sensi e per gli effetti del Piano Urbanistico comunale l'edificio è collocato in zona AR - UR ovvero ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a GENOVA il 18/01/2007

Reg. gen. 2702 - Reg. part. 563

Quota: 1/1

Importo: € 170.250,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 113.500,00

Spese: € 56.750,00

Percentuale interessi: 5,10 %

Rogante: SACCO GIOVANNI

Data: 16/01/2007

N° repertorio: 58378

N° raccolta: 8834

Note: Banca INTESA SAN PAOLO SPA ha ceduto il ramo d'azienda alla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa con tutti i rapporti giuridici afferenti (tra cui quello oggetto di procedura); la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa ha conferito a Cassa di Risparmio della Spezia spa il ramo d'azienda e tutti i rapporti giuridici afferenti (tra cui quello oggetto di procedura). La Cassa di Risparmio della Spezia spa ha mutato la denominazione sociale in Credit Agricole CARISPEZIA SPA, che pertanto è il soggetto procedente della procedura.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 11/10/2018

Reg. gen. 33677 - Reg. part. 25439

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura