
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 813/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 813/2018 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

In data 07/02/2019, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2019 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 Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di via Gerolamo Pittaluga, al quarto piano, contraddistinto con il numero di interno 22, è composto da un ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, ed ha una superficie commerciale di 65,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica).

Sampierdarena, che fa parte del Municipio II Centro Ovest, è situata a ponente rispetto al centro della città di Genova, comprende quel tratto di litorale, un tempo insediato da giardini di villa, oggi nella parte a mare interamente occupato da infrastrutture portuali, si estende, da est verso ovest, dal capo dove si trova la Lanterna fino alla foce del torrente Polcevera. Via Pittaluga è una diramazione verso nord di via Cantore, l'ampio asse di attraversamento della delegazione fiancheggiata da palazzi signorili porticati, realizzata negli anni 30, e dal parco pubblico di villa Scassi residuo del giardino storico della villa cinquecentesca Imperiale che si trova nelle vicinanze della via Pittaluga.

Nel quartiere sono presenti servizi ed esercizi commerciali, tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc. localizzati nelle immediate vicinanze dell'immobile; oltre a scuole primarie e secondarie pubbliche e private si trovano vari istituti superiori quali licei, istituti tecnici e scuole professionali. L'Ospedale di villa Scassi, situato in continuità verso nord all'omonimo parco pubblico, è il terzo complesso Ospedaliero genovese, dopo San Martino e il Galliera.

La disponibilità di parcheggi pubblici è problematica per la densità edilizia del quartiere. Sono presenti parcheggi privati nell'area, nei pressi dell'edificio.

Le linee urbane AMT collegano la delegazione con il centro cittadino, con le linee 20 e 18, le linee 3 e 1 con il ponente, mentre le linee 7,8 e 5 con la val Polcevera.

La stazione ferroviaria di Sampierdarena si trova a circa un chilometro.

Il casello autostradale più vicino è a Genova Ovest, il terminale della A7 Genova Serravalle, su cui convergono anche la A10 Genova Ventimiglia e la A12 Genova Rosignano che allo stato attuale sono state interrotte per il crollo del Ponte Morandi, dista a circa un chilometro.

L'aeroporto Cristoforo Colombo dista a circa quattro chilometri.

Il fabbricato civico n.1, dove è situato l'immobile oggetto di perizia si trova in posizione angolare rispetto a via Pittaluga, incastonato sul muro di contenimento del versante acclive che sale parallelamente a via Cantore; il portone di accesso al piano terreno del fabbricato è raggiungibile da

via Pittaluga, attraverso tre rampe di scalinate e un percorso pianeggiante collegato attraverso altre tre rampe di scala alla soprastante via Balbi Piovera, via su cui è affacciato l'interno 22.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1956, la tipologia edilizia dell'edificio è a blocco, la struttura è in cemento armato con chiusure in laterizi e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. La muratura perimetrale è intonacata al civile in colore giallo chiaro con finiture lineari, prive di decorazioni, con balconi in aggetto.

L'edificio si sviluppa su sei piani, oltre al piano attico.

Il fabbricato comprende complessivamente trentuno unità immobiliari destinate a residenza. Gli appartamenti sono distribuiti cinque per piano, nei piani correnti, quattro al piano terreno e due al piano attico. (allegato 04_progetto fabbricato).

Il portone di accesso al fabbricato è in struttura metallica color marrone con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso e i vari piani presentano la pavimentazione in pezzature di marmo carrara disposto a opus incertum.

Il vano scala è costituito da una rampa singola di diciotto gradini che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. La pavimentazione ai piani è in graniglia alla genovese color beige, le pedate della scala sono in marmo carrara mentre le alzate sono in ardesia come la copertina del corrimano. L'edificio è dotato di ascensore dal piano terreno al piano attico, ma per accedere al piano terreno dal piano strada carrabile è necessario percorrere una scalinata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto

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)

Da Certificato Contestuale Residenza e Stato Civile, l'esecutato risulta allo stato libero (allegato 05_certificato di residenza e stato civile)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con i muri perimetrali, oltre gran parte dei quali aggetta il terrazzo, con il distacco da via Giacomo Balbi Piovera;
- ad est per un breve tratto con i muri perimetrali dal distacco da via Giacomo Balbi Piovera e poi con l'appartamento interno 21;
- a sud e ad est con l'appartamento interno 21;
- a sud con il vano scale;
- ad ovest, sud e est con il vano ascensore;
- a sud per un breve tratto e ad ovest con l'appartamento interno 23;
- ad ovest per un breve tratto con i muri perimetrali sul distacco da via Giacomo Balbi Piovera;
- sopra con appartamento interno 27;
- sotto con appartamento interno 17.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,99 mq	62,66 mq	1,00	62,66 mq	2,98 m	quarto
Balcone scoperto	8,00 mq	9,35 mq	0,25	2,34 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				65,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 (uno) di via Gerolamo Pittaluga, contraddistinto con il numero interno 22 (ventidue) situato al piano quarto, è composto da 4,5 vani aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile):

- ingresso: 8,08 mq.;
- cucina: 7,71 mq.;
- camera A: 13,98 mq.;
- camera B: 18,57 mq.;
- bagno: 4,52 mq.;
- ripostiglio: 1,13 mq.
- terrazzo: 8,00 mq.;

L'immobile ha una superficie convenzionale (commerciale) di 65,00 mq. computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, e alla superficie lorda del balcone computata al 25%.

Nell'allegato grafico (allegato 02_restituzione grafica del rilievo) è riportato il calcolo analitico della superficie commerciale, che risulta essere di 64,83 mq. che è stato arrotondato a 65,00 mq., al fine di ottenere un valore intero di consistenza dell'immobile.

Avendo verificato che, nella presente piattaforma utilizzata per la redazione della perizia, non è possibile arrotondare il valore finale conseguito, arbitrariamente si è posto l'arrotondamento in carico alla superficie lorda dell'immobile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/1980 al 11/05/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 414, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq. mq Rendita € 592,63 Piano 4
Dal 11/05/2001 al 05/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 414, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq. mq Rendita € 592,63 Piano 4
Dal 05/11/2001 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 414, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq. mq Rendita € 592,63 Piano 4
Dal 28/11/2007 al 08/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 40, Part. 213, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 66 mq. mq Rendita € 592,63 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 07_visura storico catastale)

N.B.: Con variazione del 27/02/2015 protocollo n.GE0044853 in atti dal 27/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (N. 33114.1/2015) la particella 414 è stata sostituita dall'attuale particella 213 per allineamento mappe.

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	40	213	23	3	A3	5	4,5 vani	66 mq. mq	592,63 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi tra la planimetria catastale (allegato 08_planimetria catastale) e lo stato attuale dell'immobile, effettuato nel corso del sopralluogo in data 11/03/2019 (allegato 09_verbale ai accessi), è stata riscontrata la corrispondenza ad eccezione dell'intervento di demolizione della tramezza che divide l'ingresso dalla cucina, risultando un unico ambiente suddiviso per un breve tratto da un muretto ad altezza un metro da terra.

La difformità è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

Dal regolamento condominiale sono definite le parti comuni ed indivisibili:

- L'area su cui sorge il fabbricato entro il perimetro esterno della stessa compresi due distacchi; i muri di sostegno i muri di cinta con le relative cancellate; l'ossatura di cemento e tutti i muri perimetrali; i lastrici solari di copertura del caseggiato ed i lucernai; la porzione di distacco ovest adibita ad accesso al caseggiato dal collegamento tra via Balbi Piovera ed il prolungamento di via G. Pittaluga;
- Il portone di accesso contrassegnato con il civico n.1 di via Gerolamo Pittaluga, l'atrio, la scala con ogni sua inerenza;
- Gli impianti comuni (pluviali, fogne, acqua, ascensore con relativo vano, botola di accesso e locale macchine, illuminazione ed energia elettrica, gas e riscaldamento) compresi i locali caldaia e deposito combustibile, la cisterna del combustibile, la cisterna dell'acqua e relativo locale avente accesso dalla porzione del distacco nord annessa all'alloggio del portiere;
- L'alloggio della portineria al piano del portone di ingresso e composto di un vano, cucina, gabinetto ed ingresso con annessa una porzione del distacco nord, confinante: a nord con muro di sostegno, ad est e ad ovest con i distacchi di proprietà dell'appartamento int.2 ed int.3 ed a sud con i muri comuni del caseggiato. (Attualmente il condominio non fruisce più del servizio di portineria, così che detto alloggio è utilizzato per usi condominiali, quali riunioni di condominio ecc.);
- il caseggiato ha accesso dal portone sito sul collegamento tra via Balbi Piovera e il prolungamento di via G. Pittaluga, attraverso parte del distacco, scalinate e stradine costituenti detto collegamento. Al

tempo della costruzione dette scalinate, stradine, escluse dalle proprietà condominiali, erano gravate di servitù di passaggio anche a favore del caseggiato di via G. Pittaluga 5, con l'obbligo di quest'ultimo di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ricostruzione ed illuminazione, il tutto in ragione del 50%. Successivamente sono state cedute al Comune di Genova ad uso strada e scalinata come anche la concessione di diritto di passaggio.

- Sotto al piano di calpestio dei distacchi di proprietà privata, corrono le intercapedini del caseggiato e che i distacchi stessi sono attraversati dalle reti di fognatura, da cavi, tubazioni etc. a servizio del caseggiato.

(allegato 10_regolamento condominio via Gerolamo Pittaluga 1).

La tabella millesimale riportata nel Regolamento condominiale riporta che l'interno 22:

Generali: 25/1000;

Scale: 28/1000;

Ascensore: 30/1000;

riscaldamento 27/1000.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture buone come specificato in dettaglio:

- Esposizione: l'immobile è esposto a nord-nord est;
- Altezza interna utile: 2,98 metri
- Strutture verticali: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio con intercapedine;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate di colore bianco eccetto che nelle due camere rivestite di tappezzeria e in cucina e in bagno parziale rivestimento in piastrelle in ceramica;
- Pavimentazione interna: graniglia alla genovese in tutti i locali eccetto nel bagno che presenta piastrelle in ceramica;
- Pavimentazione terrazzo: piastrelle in klinker color terracotta;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio con vetro doppio; tapparelle in p.v.c.;
- Infissi interni: porta di accesso non blindata ad anta singola rivestita in legno; porte interne in legno tamburato;
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e vasca da bagno;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V a norma con presenza di salvavita; citofono.
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano con contatore incassato nella muratura perimetrale, accessibile dal terrazzo;
- Impianto climatizzazione invernale: riscaldamento condominiale con sistema di emissione a pannelli radianti situati nel pavimento;
- Impianto acqua calda sanitaria: scaldacqua a gas VAILLANT Turbo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/02/2018
- Scadenza contratto: 28/02/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

L'immobile risulta essere occupato da **** Omissis ****

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il Certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'inquilino, dal quale risulta che è residente nel Comune di Genova in via Gerolamo Pittaluga 1/22 e che la sua famiglia è composta da se stessa (allegato 11_certificato di residenza e stato civile residente).

E' stata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Genova la verifica della registrazione del contratto di locazione dell'immobile oggetto di esecuzione tra **** Omissis **** locatore e **** Omissis **** conduttore, che è risultato essere il N. 1442 serie 3T, stipulato il 20/02/2018, registrato il 22/02/2018 e presentato il 22/02/2018, relativo a "Locazione agevolata di immobile ad uso abitativo" (L.431/98) con durata dall'01/03/2018 al 28/02/2021, con un corrispettivo annuo di euro 4.800 (allegato 12_verifica e registrazione contratto di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/07/1980 al 11/05/2001	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvestro Ferradino	09/07/1980	139081	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	04/08/1980	19839	14912
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 11/05/2001 al 05/11/2001	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/05/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	20/07/2004	36359	22294
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	31/10/2001	17	93
Dal 05/11/2001 al 28/11/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	05/11/2001	92824	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	08/11/2001	32461	21437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 2	21/11/2001	5612	
Dal 28/11/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	28/11/2007	125084	22345
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	03/12/2007	50201	28513
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 è inserito come allegato alla presente perizia:

Allegato 06_atto di provenienza, del 28/11/2007, con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile

Come era stato osservato nel Certificato notarile presente nel fascicolo, è stato verificato in Conservatoria che non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****. La mancata trascrizione, non essendo riferita al debitore esecutato, ma alla proprietà precedente, può essere trascritta dal Delegato alla Vendita dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/12/2007
Reg. gen. 50202 - Reg. part. 13640
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Aurelio Morello
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 125085
N° raccolta: 22346
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 16/10/2018
Reg. gen. 34106 - Reg. part. 5190
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.724,00
Rogante: Tribunale giudiziario
Data: 19/01/2018
N° repertorio: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 22/01/2019

Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1537

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

(allegato 13_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

- L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Gerolamo Pittaluga 1 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

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. L'immobile risulta agibile.

- La ricerca condotta presso l'Archivio Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via Gerolamo Pittaluga 1 identificato al n°1116/1956, "Costruzione di un caseggiato in Ge-Sampierdarena tra la via Cantore e la via Balbi Piovera" approvato dal Sindaco del Comune di Genova il 31 dicembre 1956 al n.3310 (allegato 04_progetto fabbricato).

- Gli estremi del decreto di abitabilità del fabbricato sono stati reperiti negli schedari del Comune di Genova, al n.1526 datato 28 maggio 1958 (allegato 14_scheda abitabilità).

- Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile e il fabbricato che lo comprende, sono state riscontrate alcune difformità nella organizzazione planimetrica interna dei piani del fabbricato, sia nella disposizione della rampa di scala sul lato nord del vano scale, anziché a sud, sia nella disposizione interna e nella lunghezza del balcone dell'immobile interno 22, oggetto di perizia. Nonostante non siano stati reperiti nel fascicolo i documenti relativi all'approvazione della variante realizzata (si sottolinea che il fabbricato è "ante 1967"), l'immobile risulta invece conforme, nelle linee generali alla planimetria catastale depositata (allegato 07_planimetria catastale) che risulta datata 20/09/1958, successiva al decreto di abitabilità (allegato 14_scheda abitabilità), quindi se ne deduce la conformità del fabbricato.

Tenendo quindi come riferimento per la valutazione della conformità dell'immobile, la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto ad eccezione dell'intervento di demolizione della tramezza che divide l'ingresso dalla cucina, risultando un unico ambiente suddiviso per un breve tratto da un muretto ad altezza un metro da terra.

- Regolarizzazione della difformità

Gli oneri di regolarizzazione dipendono dalla data in cui sono stati eseguiti gli interventi edilizi, in questo caso le opere in oggetto sono state eseguite successivamente alla data dell'acquisto dell'immobile da parte dell'esecutata, che risale al 28/11/2007, fatto salvo che nell'atto di provenienza la parte venditrice garantiva che "... non erano mai state eseguite opere che avrebbero dovuto essere assentite con licenza, concessione, autorizzazione o permesso a costruire o essere dedotte in denunce di inizio attività."

La difformità rispetto alla planimetria del progetto, quindi potrà essere regolarizzata, attraverso quanto deliberato dal Testo Unico per l'edilizia, D.P.R. 380/2001, aggiornato al L.96/2017, vigente dal 23/06/2017, Decreto SCIA 2, art. 6 bis comma 5 "La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro", con la presentazione da parte di un professionista al Comune di Genova una "C.I.L.A. in sanatoria".

Pertanto il costo della regolarizzazione sarà:

sanzione amministrativa: 1000 euro

onorari professionali per redazione pratica: 700,00 euro circa

diritti di presentazione CILA al Comune di Genova: 32,80 euro

Il costo totale della sanatoria è previsto di 1.732,80 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come indicato nel contratto di locazione (allegato 12_contratto di locazione e verifica registrazione) esiste un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, di cui è stata fatta la richiesta di copia conforme a IRE S.p.A. - Divisione Energia della Regione Liguria.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal Geom. Carlo Fragomeni, ed ha validità fino al 20/02/2028 (allegato 15_APE 0720186764 - allegato 16_ricevuta APE_2018_6774).

L'attestato, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 264,99 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento sull'involucro opaco dell'immobile, la classe rimane G con un EP_{gl,nren} di 169,11 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.673,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 7.000,00

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio di via Gerolamo Pittaluga 1, Rag. Enrico Ascitutto, verbalmente ed attraverso la mail del 08 aprile 2019, in cui oltre al regolamento condominiale veniva trasmesso il documento del rendiconto consuntivo 2017/2018 e preventivo 2018/2019 datato 09 luglio 2018 (allegato 17_Rendiconto consuntivo 2017/18 e preventivo 2018/19) si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 1.400,00 euro;

- le spese condominiali non pagate, dal documento risultano essere 9003,48 (di cui risultano effettuati due bonifici rispettivamente di 150 euro in data 11/10/2018 e di 400 euro il 29/01/2019) pertanto sono di 8.453,48 euro.

Le spese di amministrazione non pagate relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente dell'immobile, sono 1423,19 (consuntivo 2017/18) + 1250 euro (preventivo 2018/49) per un totale di 2673,19 euro.

- alla data di redazione della perizia, le spese straordinarie già deliberate riguardano 7.000 euro circa per il rifacimento di una parte del tetto;

- la quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia, interno 22, è di 25,00 millesimi.

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 Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di via Gerolamo Pittaluga, al quarto piano, contraddistinto con il numero di interno 22, è composto da un ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, ed ha una superficie commerciale di 65,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 213, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.920,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, la superficie del terrazzo che è stata computata al 25% cioè pari a 65,00 metri quadrati (allegato 02_restituzione grafica del rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo civile" della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Semicentrale/CANTORE TU.A (Via Nicolò d'Aste - Via Monti - Via Balbi Piovera - Villa Scassi - Piazza Montano), con codice di zona C22, Microzona catastale n.37, valori da un minimo di 830 €/mq. ad un massimo di 1.200 €/mq. (allegato 18_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 19_tabelle stima).

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.100 euro.

Il valore ottenuto di 1.100 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 19_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,88

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

1.100 €/mq. x 0,88 = 968 €/mq.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 65,00 mq., risulta essere:

968 €/mq. x 65,00 mq. = 62.920,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto	65,00 mq	968,00 €/mq	€ 62.920,00	100,00%	€ 62.920,00
				Valore di stima:	€ 62.920,00

Valore di stima: € 62.920,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi ed evizione	5,00	%
Spese condominiali insolute negli ultimi due anni	2673,19	€
Oneri di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali	2332,80	€

Valore finale di stima: € 55.000,00

Il valore risultante dai deprezzamenti di 54.768,01 è stato arrotondato a 55.000,00 €

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 09/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_restituzione grafica del rilievo
- ✓ Foto - 03_documentazione fotografica via Pittaluga
- ✓ Concessione edilizia - 04_progetto fabbricato
- ✓ Altri allegati - 05_certificato di residenza e stato civile proprietario
- ✓ Atto di provenienza - 06_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 07_visura storica catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 08_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 09_verbale di accesso
- ✓ Altri allegati - 10_regolamento condominio via Pittaluga 1
- ✓ Altri allegati - 11_certificato di residenza e stato civile residente
- ✓ Altri allegati - 12_contratto di locazione e verifica registrazione
- ✓ Altri allegati - 13_ispezione ipotecaria
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - 14_scheda abitabilità`
- ✓ Altri allegati - 15_APE_0720186764
- ✓ Altri allegati - 16_ricevuta protocollazione APE_2018_6764
- ✓ Altri allegati - 17_Rendiconto consuntivo 2017_18 e preventivo 2018_19
- ✓ Altri allegati - 18_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 19_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 20_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di via Gerolamo Pittaluga, al quarto piano, contraddistinto con il numero di interno 22, è composto da un ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, ed ha una superficie commerciale di 65,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 213, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.37 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Gerolamo Pittaluga 1 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 55.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 813/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Gerolamo Pittaluga 1, interno 22, piano quarto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 213, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	65,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 1 di via Gerolamo Pittaluga, al quarto piano, contraddistinto con il numero di interno 22, è composto da un ingresso, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e un balcone, ed ha una superficie commerciale di 65,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/12/2007
Reg. gen. 50202 - Reg. part. 13640
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Aurelio Morello
Data: 28/11/2007
N° repertorio: 125085
N° raccolta: 22346
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 16/10/2018
Reg. gen. 34106 - Reg. part. 5190
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.724,00
Rogante: Tribunale giudiziario
Data: 19/01/2018
N° repertorio: 249

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 22/01/2019
Reg. gen. 2057 - Reg. part. 1537
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura