
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 811/2018 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	5
Dati Catastali	5
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.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 811/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

In data 09/01/2019, 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 14/01/2019 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 Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento nel quale, al momento del Sopralluogo del 29.01.2019, erano in corso lavori di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio (completati per un 75% circa).

La **** Omissis **** è proprietaria per la quota dell'intero.

L'immobile è posto al piano 2° di un edificio in Condominio di grandi dimensioni, sito in Genova Sestri Ponente, in Via Carlo Corsi, traversa di Via Merano.

L'accesso all'edificio risulta comodo.

Il bene, al momento del Sopralluogo, si presentava composto da ingresso direttamente in soggiorno, cucina con balcone, bagno e n° 2 camere (di cui una dotata di balcone).

Il contesto è di tipo residenziale/industriale (affaccia sulla Fincantieri), la zona è centrale, dista infatti circa 350 metri dall'inizio di Via Sestri / Via Menotti (centro di Sestri Ponente). Media facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore.

Per quanto riguarda le prestazioni energetiche l'appartamento, prima dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, non risultava molto efficiente (nel 2013 ricadeva infatti in classe G). Terminati i lavori sarà necessario predisporre l'aggiornamento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2

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: muri perimetrali su distacco verso medesimo caseggiato ma contraddistinto dal civ. 1A (secondo portone); (trattasi infatti di edificio a forma di ferro di cavallo), altra unità immobiliare (int. 4), vano scale, altra unità immobiliare (int. 6) e distacco verso capannoni zona industriale (Fincantieri ed ex Ansaldo).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,00 mq	86,00 mq	1,00	86,00 mq	2,88 m	2
n° 2 Balconi scoperti	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				87,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				87,25 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 ed 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). Per la determinazione della superficie omogeneizzata (= superficie convenzionale) sono stati applicati i coefficienti per ciascuna tipologia di pertinenza.

L'altezza indicata, pari a 2,88 m, rappresenta l'altezza media dei locali (alcuni locali sono controsoffittati).

Le Superfici Netta e Lorda risultano rispettivamente 71 mq circa e 86 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.727,00 Piano 2
Dal 30/06/1987 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 1.727,00 Piano 2
Dal 29/05/2013 al 03/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 29/05/2013 al 03/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 766,94 Piano 2
Dal 03/07/2014 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2 Categoria A3 Cl.6, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 766,94 Piano 2

La Rendita relativa al periodo 30/06/1987 - 29/05/2013, indicata pari ad € 1.727,00, è espressa in Lire 1.727 (e non in euro).

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
SEP	57	36	22	2	A3	6	5,5	85 mq	766,94 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'appartamento oggetto di Perizia è stato accatastrato e la planimetria in atti è datata 30.12.1939.

A pagina 2 dell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Pietro Dogliotti del 3.07.2014 (rep. n° 35113, raccolta n° 13132), le precedenti intestatarie **** Omissis **** e **** Omissis **** avevano così dichiarato relativamente allo stato dell'immobile:

c) "... omissis ... dichiarano la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, ad eccezione di lievi difformità non influenti sulla consistenza e sul classamento".

Come detto nella Sezione "Dati generali e ubicazione" al momento dell'effettuazione del Sopralluogo (29.01.2019) l'appartamento era interessato da lavori di ristrutturazione riguardanti la totalità dello stesso e completati per un 75% circa.

Sulla base di quanto accertato al momento del Sopralluogo non sussisteva corrispondenza tra la Planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, per le seguenti difformità:

- sono state demolite le due pareti a delimitazione del locale "sottostante" la cucina, creando un unico locale, accorpato con l'ingresso;
- è stato ampliato il locale bagno andando a creare il box doccia all'interno di una nicchia realizzata sconfinando nell'adiacente locale (camera);
- è stata spostata la porta di accesso al bagno.

Per regolarizzare tali difformità 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 un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Si segnala che nell'Atto di Compravendita è indicata la presenza del balcone, mentre in realtà i balconi sono due e risalgono all'epoca di costruzione dello stabile.

Si precisa che i suddetti dati catastali sono relativi al Catasto Fabbricati, mentre i correlati mappali dei terreni (Catasto Terreni) sono i seguenti: Sezione C - foglio 57 - particella 24.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sussiste corrispondenza tra l'esecutata ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 18.04.2019, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del 29.01.2019 nell'appartamento erano in corso lavori di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio e completati per un 75% circa.

Nell'atto di Compravendita del 3.7.2014 le Parti davano atto che "l'immobile era in pessime condizioni di conservazione e richiedeva l'immediato e totale rifacimento degli impianti acqua, gas ed elettrico, la sostituzione di tutti i serramenti, il rifacimento dei pavimenti e della porta di ingresso".

L'epoca di costruzione dello stabile risale agli anni '40.

PARTI COMUNI

L'appartamento in esame si trova all'interno di un Condominio e come tale esistono parti comuni (vedere l'allegato Regolamento di Condominio).

Nella fattispecie trattasi di Condominio dotato di due portoni di ingresso (civ. 1A e 3), due atrii, due scale, ecc.

Si rimanda altresì all'Atto di Compravendita del Notaio Dott. Pietro Dogliotti del 3.07.2014 (allegato).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di "servitù, censo, livello e usi civici" gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili

Esposizione: sud / ovest / nord

Altezza interna utile: altezza media 2,88 m

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: piana, stato di conservazione non accertabile.

Pareti esterne ed interne: in muratura (in sufficiente stato di conservazione le pareti esterne, sono tuttavia presenti alcuni rigonfiamenti dell'intonaco ed alcune cavillature nei ciellini dei balconi), mentre quelle interne sono state ristrutturate).

Pavimentazione interna: in fase ristrutturazione (una parte è già stata piastrellata, mentre la restante è ancora al grezzo, priva quindi di pavimentazione).

Volte (soffitti): in fase di ristrutturazione (risultano intonacate). Parte dell'appartamento è controsoffittato.

Infissi esterni ed interni: sono presenti persiane in pessimo stato di conservazione, mentre risulta privo delle finestre.

Balconi: pavimentazione in piastrelle e ringhiere in ferro (in scadente stato di conservazione).

Porte interne: non presenti (immobile in ristrutturazione).

Porta di ingresso: blindata ma da ultimare.



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

Androne di ingresso: pareti rivestite e pavimento in piastrelle (in sufficiente stato di conservazione considerata l'epoca di realizzazione dello stabile).

Portone di ingresso (condominiale): in alluminio ed inserti in vetro (in sufficiente stato di conservazione).

Impianto elettrico: in corso di rifacimento (immobile in fase di ristrutturazione).

Impianto idrico: in corso di rifacimento (immobile in fase di ristrutturazione).

Impianto termico: di tipo autonomo, privo di calderina e radiatori, in corso di rifacimento (immobile in ristrutturazione).

Impianto citofonico: in corso di rifacimento (immobile in ristrutturazione).

Impianto televisivo: in corso di rifacimento (immobile in ristrutturazione).

Si segnala che all'interno del bagno, già pavimentato e con rivestimenti alle pareti, sono presenti nuovi sanitari e nuovo box doccia.

E' presente l'ascensore condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del Sopralluogo del 29.01.2019 l'immobile si presentava in fase di ristrutturazione e quindi non usufruibile.

Si stima che le lavorazioni necessarie per ultimare i lavori possano rappresentare un 25% circa.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1969 al 29/05/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Giuseppe Bonanni	30/04/1969	19553	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/05/1969		7360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	13/05/1969	8290			
Dal 30/04/1969 al 03/07/2014	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gian Giuseppe Bonanni	30/04/1969	19553	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/05/1969		7360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/05/1969	8290	
Dal 29/05/2013 al 03/07/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/12/2013	34022	26083
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova 1	27/11/2013	5724	9990		
Dal 03/07/2014 al 28/03/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Dogliotti	03/07/2014	35113	13132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/07/2014	15458	12117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova 1	04/07/2014	9522			

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.

L'atto di Provenienza dell'immobile redatto in data 03.07.2014 dal Notaio Pietro Dogliotti di Genova viene allegato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Genova il 07/07/2014
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 2161
Quota: 1/1
Importo: € 178.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Spese: € 21.000,00
Interessi: € 52.500,00
Rogante: Notaio Pietro Dogliotti
Data: 03/07/2014
N° repertorio: 35114
N° raccolta: 13133
Note: Si segnala che la durata è di 19 anni e 6 mesi

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/07/2018
Reg. gen. 24289 - Reg. part. 18357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si segnala che il suddetto Pignoramento rep. n. 6411/2018 del 21/06/2018 (Trascrizione n. 24289/18357 del 11/07/2018), a favore del Condominio Via Corsi 1A-3, con sede in Genova, codice fiscale: 80152870103, contro IRACI Roberta, nata a Palermo (PA) il 18/01/1973, cod. fiscale: RCIRRT73A58G273N, per l'importo di € 4.416,78, oltre a spese di notifica, interessi maturandi e spese successive occorrente, risulta estinto, come da comunicazione del Giudice del 2.04.2019, a seguito di segnalazione del sottoscritto del 28.03.2019.
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/12/2018
Reg. gen. 41288 - Reg. part. 31175
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



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-UR (ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale).

L'area è individuata alla Tavola 26 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

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.

Sulla base delle ricerche effettuate presso il portale SUE Edilizia Comune di Genova non sono risultate Pratiche Edilizie relative all'immobile in oggetto.

Dalle ricerche effettuate nello Storico dei Condoni Edilizi non sono risultate Pratiche di Condono.

Si segnala che al paragrafo 8) Urbanistica dell'Atto di Compravendita del Notaio Pietro Dogliotti del 3.07.2014 (rep. n. 35113, raccolta n. 13132) le precedenti proprietarie **** Omissis **** e **** Omissis **** (**** Omissis **** in qualità di procuratore generale della **** Omissis ****) avevano dichiarato che "l'immobile è stato dichiarato abitabile con decreto n. 1016 del 12 giugno 1934".

Dalle ricerche effettuate non è stato rinvenuto il suddetto Decreto di Abitabilità.

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.

Allegato all'Atto di Compravendita del Notaio Pietro Dogliotti del 3.07.2014 (rep. n. 35113, raccolta n. 13132) è presente l'Attestato di Prestazione Energetica n° 31375, rilasciato in data 11.09.2013 (riportato in allegato).

Essendo in corso lavori di ristrutturazione dell'immobile, non ultimati alla data di effettuazione del Sopralluogo (29.01.2019) per una percentuale stimata del 25% circa, il sottoscritto ritiene ancora valido il suddetto Certificato (scadenza 11.09.2023).

Ultimati i lavori sarà necessario predisporre l'aggiornamento, obbligatorio a seguito di lavori di ristrutturazione, che comportano tra l'altro la sostituzione degli infissi e della caldaia.

Non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia in quanto non sono state rinvenute pratiche edilizie; tuttavia, considerando che al momento del Sopralluogo del 29.01.2019, non sussisteva corrispondenza tra la Planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, per le seguenti difformità:

- sono state demolite le due pareti a delimitazione del locale "sottostante" la cucina, creando un unico locale, accorpato con l'ingresso,



- è stato ampliato il locale bagno andando a creare il box doccia all'interno di una nicchia realizzata sconfinando nell'adiacente locale (camera),
- è stata spostata la porta di accesso al bagno.

Pertanto, ultimati i lavori, sarà necessario regolarizzare 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 un costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 1.000,00.

Non esistono al momento della redazione della presente Perizia le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto gli stessi sono in fase di rifacimento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.413,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

In data 11.04.2019 l'Amministratore del Condominio ha comunicato l'ammontare delle seguenti spese: il "totale spese" sopra riportato (€ 5413,22) è relativo alla somma delle:

- spese ordinarie 2017 e preventivo 2018 (€ 1378,19),
- spese straordinarie deliberate, eseguite e scadute nel 2018 (€ 4035,03).

Si segnala che sono presenti ulteriori spese condominiali, non pagate, pari ad € 1202,97 (conguaglio esercizio 2016).

Le Quote millesimali condominiali, comunicate dall'Amministratore (**** Omissis ****), sono le seguenti:

generali 25,56, atrio 50,92, scale 41,14.

Si allega il Regolamento di Condominio.

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 Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2

Trattasi di appartamento nel quale, al momento del Sopralluogo del 29.01.2019, erano in corso lavori



di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio (completati per un 75% circa). La **** Omissis **** è proprietaria per la quota dell'intero. L'immobile è posto al piano 2° di un edificio in Condominio di grandi dimensioni, sito in Genova Sestri Ponente, in Via Carlo Corsi, traversa di Via Merano. L'accesso all'edificio risulta comodo. Il bene, al momento del Sopralluogo, si presentava composto da ingresso direttamente in soggiorno, cucina con balcone, bagno e n° 2 camere (di cui una dotata di balcone). Il contesto è di tipo residenziale/industriale (affaccia sulla Fincantieri), la zona è centrale, dista infatti circa 350 metri dall'inizio di Via Sestri / Via Menotti (centro di Sestri Ponente). Media facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore. Per quanto riguarda le prestazioni energetiche l'appartamento, prima dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, non risultava molto efficiente (nel 2013 ricadeva infatti in classe G). Terminati i lavori sarà necessario predisporre l'aggiornamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.011,78

La stima del bene è stata determinata sulla base di indagini relative ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili con caratteristiche analoghe.

Nello specifico sono state effettuate ricerche attraverso il portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed il sito web www.astegjudiziarie.it, nel quale sono pubblicati gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova.

Impostando parametri di ricerca per immobili della medesima categoria (immobili residenziali) e tipologia (abitazioni di tipo economico = categoria A/3), nel "raggio" di alcuni chilometri rispetto all'immobile in oggetto, si sono ottenuti i seguenti risultati (n° 3 comparabili, di cui il primo relativo ad immobile in vendita):

Comparabile 1 (fonte: portale vendite pubbliche)	Comparabile 2 (fonte: portale vendite pubbliche)	Comparabile 3 (fonte: portale vendite pubbliche)	Immobile da periziare
Via Fabio da Persico n. 1/19 - 16154 GE	Via dell'Alloro n. 124/18 - 16154 GE	Via Emanuele Canesi n. 37/34 - 16154 GE	Via Carlo Corsi n° 3/5 - 16154 GE
Categ. Catastale: A3	Categ. Catastale: A3	Categ. Catastale: A3	Categ. Catastale: A3
Superficie: 74 mq	Superficie: 110 mq	Superficie: 194 mq	Superficie: 87,25 mq
Vani: 5,5	Vani: 6	Vani: 8	Vani: 5,5
Piano: 3°	Piano: 6°	Piano: 6°	Piano: 2°
Rendita catastale: € 653,32	Rendita catastale: € 325,37	Rendita catastale: € 950,28	Rendita catastale: € 766,94
Posizione: centrale	Posizione: tranquilla / defilata	Posizione: tranquilla / defilata	Posizione: centrale
Prezzo: € 97.500,00	Prezzo: € 159.000,00	Prezzo: € 268.000,00	Prezzo-
Prezzo a mq: € 1.317,56	Prezzo a mq: € 1.445,45	Prezzo a mq: € 1.381,44	Prezzo a mq: -

Si segnala che il "Comparabile 1" è relativo ad immobile in vendita (2° avviso di vendita del 19/12/2018, relativo alla Proc. Esec. RE n. 242/2010 e RE n. 611/2015, Tribunale di Genova).

Analizzando altresì le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari), per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, si hanno valori da un minimo di € 880/ mq, ad un massimo di € 1300 / mq (aggiornamento disponibile per Anno 2018 - Semestre 2 secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: GENOVA - Fascia/zona: Periferica/SESTRI PONENTE T.U.A. (V.SESTRI-V.MENOTTI-V.PUCCINI-V.MERANO-V.SIFFREDI-P.ZZA BARACCA, Codice di zona: D43 - Microzona catastale n.:16- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo, Stato Conservativo:



normale).

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 880/mq. ed € 1300/mq., generico per tutti gli immobili nella zona in esame, va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche, ecc.

Pertanto:

considerati i valori ricavati dal:

- portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- portale astegiudiziarie;
- dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al 2° Semestre dell'anno 2018.

Valutati i parametri propri dell'immobile in esame, confrontati con quelli degli immobili presi a campione (cosiddetti comparabili), ed in particolare con il "comparabile 1" (immobile in vendita), applicando gli adeguamenti e le correzioni necessarie, si ritiene congruo un valore di € 1.300,00/mq.

Considerato che l'immobile è in fase di ristrutturazione, non ultimata alla data del Sopralluogo (è stato completato circa il 75% delle opere), il sottoscritto ha ritenuto opportuno detrarre un importo pari ad € 15.000,00 (= quantificazione di massima dei costi da sostenere per completare la ristrutturazione).

Dal valore complessivo sono state decurtate altresì le spese condominiali insolute (€ 5413,22), le spese per la regolarizzazione urbanistica (€ 2500) e catastale (€ 500).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2	87,25 mq	1.300,00 €/mq	€ 113.425,00	100,00%	€ 90.011,78
Valore di stima:					€ 90.011,78

Valore di stima: € 90.011,78

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 85.500,00



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 € 85.500,00.

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 19/04/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita Notaio Pietro Dogliotti
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 10/07/2018)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 10/04/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 27/01/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificati Ipotecari (Aggiornamento al 05/09/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di Trascrizione Pignoramento
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Certificazione Energetica n. 31375 (Aggiornamento al 11/09/2013)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio del P.U.C. Comune di Genova
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria aggiornata (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Foto - Fotografie esterne ed interne



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2
Trattasi di appartamento nel quale, al momento del Sopralluogo del 29.01.2019, erano in corso lavori di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio (completati per un 75% circa). La **** Omissis **** è proprietaria per la quota dell'intero. L'immobile è posto al piano 2° di un edificio in Condominio di grandi dimensioni, sito in Genova Sestri Ponente, in Via Carlo Corsi, traversa di Via Merano. L'accesso all'edificio risulta comodo. Il bene, al momento del Sopralluogo, si presentava composto da ingresso direttamente in soggiorno, cucina con balcone, bagno e n° 2 camere (di cui una dotata di balcone). Il contesto è di tipo residenziale/industriale (affaccia sulla Fincantieri), la zona è centrale, dista infatti circa 350 metri dall'inizio di Via Sestri / Via Menotti (centro di Sestri Ponente). Media facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore. Per quanto riguarda le prestazioni energetiche l'appartamento, prima dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, non risultava molto efficiente (nel 2013 ricadeva infatti in classe G). Terminati i lavori sarà necessario predisporre l'aggiornamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3 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 26 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: € 85.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 811/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Carlo Corsi n° 3, edificio unico, scala unica, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 36, Sub. 22, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	87,25 mq
Stato conservativo:	Alla data del 29.01.2019 nell'appartamento erano in corso lavori di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio e completati per un 75% circa. Nell'atto di Compravendita del 3.7.2014 le Parti davano atto che "l'immobile era in pessime condizioni di conservazione e richiedeva l'immediato e totale rifacimento degli impianti acqua, gas ed elettrico, la sostituzione di tutti i serramenti, il rifacimento dei pavimenti e della porta di ingresso". L'epoca di costruzione dello stabile risale agli anni '40.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento nel quale, al momento del Sopralluogo del 29.01.2019, erano in corso lavori di ristrutturazione riguardanti l'intero alloggio (completati per un 75% circa). La **** Omissis **** è proprietaria per la quota dell'intero. L'immobile è posto al piano 2° di un edificio in Condominio di grandi dimensioni, sito in Genova Sestri Ponente, in Via Carlo Corsi, traversa di Via Merano. L'accesso all'edificio risulta comodo. Il bene, al momento del Sopralluogo, si presentava composto da ingresso direttamente in soggiorno, cucina con balcone, bagno e n° 2 camere (di cui una dotata di balcone). Il contesto è di tipo residenziale/industriale (affaccia sulla Fincantieri), la zona è centrale, dista infatti circa 350 metri dall'inizio di Via Sestri / Via Menotti (centro di Sestri Ponente). Media facilità di parcheggio. Il Caseggiato è dotato di ascensore. Per quanto riguarda le prestazioni energetiche l'appartamento, prima dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, non risultava molto efficiente (nel 2013 ricadeva infatti in classe G). Terminati i lavori sarà necessario predisporre l'aggiornamento.		
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 Mutuo
Iscritto a Genova il 07/07/2014
Reg. gen. 15459 - Reg. part. 2161
Quota: 1/1
Importo: € 178.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Spese: € 21.000,00
Interessi: € 52.500,00
Rogante: Notaio Pietro Dogliotti
Data: 03/07/2014
N° repertorio: 35114
N° raccolta: 13133
Note: Si segnala che la durata è di 19 anni e 6 mesi

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/07/2018
Reg. gen. 24289 - Reg. part. 18357
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si segnala che il suddetto Pignoramento rep. n. 6411/2018 del 21/06/2018 (Trascrizione n. 24289/18357 del 11/07/2018), a favore del Condominio Via Corsi 1A-3, con sede in Genova, codice fiscale: 80152870103, contro IRACI Roberta, nata a Palermo (PA) il 18/01/1973, cod. fiscale: RCIRRT73A58G273N, per l'importo di € 4.416,78, oltre a spese di notifica, interessi maturandi e spese successive occorrente, risulta estinto, come da comunicazione del Giudice del 2.04.2019, a seguito di segnalazione del sottoscritto del 28.03.2019.
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/12/2018
Reg. gen. 41288 - Reg. part. 31175
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

