
TRIBUNNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 696/2018 del R.G.E.

contro

##

Codice fiscale:
Corso Magenta civ. 7 int 2
16100 - Genova (Ge)

Profumo Marina

Codice fiscale:

Corso Magenta civ. 7 int 2

16100 - Genova (Ge)

Nato a Genova il 26/06/1958

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto Unico 3

Completezza documentazione ex art. 567 3

Titolarietà 3

Confini 4

Consistenza 4

Cronistoria Dati Catastali 4

Dati Catastali 5

Precisazioni 5

Patti 5

Stato conservativo 5

Parti Comuni 6

Serviti, censo, livello, usi civici 6

Caratteristiche costruttive prevalenti 6

Stato di occupazione 6

Provenienze Ventennali 7

Formalità pregiudizievoli 7

Normativa urbanistica 8

Regolarità edilizia 8

Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9

Riserve e particolarità da segnalare 10

Riepilogo bando d'asta 12

Lotto Unico 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 696/2018 del R.G.E. 13

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 384.111,00 13

INCARICO

All'udienza del 29/11/2018, il sottoscritto Arch. Lari Marco, con studio in Via Montevideo, 11 int 2a - 16121 - Genova (GE), email studiolari@lariimmarco.it, Tel. 339 5054980, Fax 010 565256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano t (Coord. Geografiche: 44.414228 8.938372)

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile avente destinazione appartamento in Condominio. Cespite n Comune di Genova nella casa distinta con il civico numero sette di Corso Magenta, appartamento segnato con il numero interno due, posto al piano terreno, composto da nove vani e mezzo catastali, con annessa porzione di distacco laterale sui lati di nord-ovest e di sud-ovest, a confini: vano scale, ascensore, giardino annesso ed appartamento interno uno. E' ricompresa nella proprietà cantina al livello interrato avente accesso dal corridoio condominiale. Trattasi di attuale proprietà della Sig.ra

L'accesso è avvenuto regolarmente nella data di cui al verbale di accesso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. risulta completa dopo le ricerche esplesate dal CTU nei vari uffici competenti per territorio

TITOLARITÀ

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

- Codice fiscale: (Proprietà 1/1)
Corso Magenta civ. 7 int 2

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Con atto in data 06.04.1984 a Rogito Notario dei Distretti Notarile Carlo Verde di Genova e Chiavari gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. I due coniugi risultano essere in separazione dei beni.

CONFINI

Giardino di proprietà su distacco altra proprietà, intercapedine e muro contro terra, distacco altra proprietà e spazi condominiali corpo scala, altra proprietà, corpo scala e distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,00 mq	12,00 mq	0,10	1,20 mq	2,50 m	-1
Appartamento	134,10 mq	149,00 mq	1,00	149,00 mq	3,14 m	Rialzato T
Giardino Carrabile	120,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				174,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				174,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è in zona semi centrale collinare servita di ogni confort e ben collegata da e per il centro. Corso Magenta trattato di strada di circonvallazione prossima alla Piazza Manin. Corso Magenta trattato di strada in zona semi centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale della Città di Genova. Il quartiere gode di ogni servizio e utenza primaria di allaccio. Buona la dotazione di mezzi pubblici che passano in fregio al fabbricato che lo pongono molto facilmente in comunicazione del centro cittadino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La planimetria catastale agli atti, reperita alla Agenzia del Territorio è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi. Unica difformità non pregiudizievole il fatto che non è riportata in pianta l'intercapedine calpestabile a cielo libero per altro non facente parte dei criteri di stima

Periodo	Dal 28/12/1981 al 08/01/2019
Proprietà	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 13, Part. 19, Sub. 17, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 Superficie catastale 168 Rendita € 1.766,28 Piano t Graffato 20
Dati catastali	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	13	19	17	1	A2	3	9,5	168	1766,28	t	20

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza di cui all'art. 567 del secondo comma del c.p.c.
Sono stati richiesti presso il Comune di Genova il certificato di residenza e estratto riassuntivo dell'atto di matrimonio dal quale risulta che la data 29.06.1980 è successivamente con atto Rogito Notaio Carlo Verde in data 06.04.1984 gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

PATTI

L'immobile di cui trattasi ad oggi è abitato dall'esecutato, non risultano contratti di locazione in essere. Dalle ricerche effettuate da CTU risulta che l'esecutato ha una situazione debitoria nei riguardi della Amministrazione del Condominio di Corso Magenta civ 7 per un importo di Euro 1.205,14 riferito al saldo anno 2018 e Euro 1.420,35 riferito al saldo preventivo 2019.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione. Le finiture interne sono del tipo corrente ed in discreto stato manutentivo, così come pure i pavimenti decorati alla genovese in graniglia. Alcune camere sono pavimentate in parquet e con rivestimento ceramico, i serramenti interni ed esterni sono anch'essi in discrete condizioni manutentive. Gli impianti tecnologici funzionanti sono privi di dichiarazione di conformità, fatta eccezione per la caldaia a gas dell'impianto

di riscaldamento ed ACS per il quale è stata fornita della documentazione allegata agli atti. I soffitti sono in parte decorati a sagome, lisci ed in parte controsoffittati. Presenti alcuni fenomeni di crepatura-cavillatura degli intonaci delle pareti e dei soffitti dovuti a piccoli assessamenti delle pareti perimetrali o piccole possibili infiltrazioni passate. Presenti alcune piccole lesioni del soffitto presumibilmente in canniccio o della soffittatura storica. Complessivamente comunque cespiti in discrete condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato adibito ad appartamento è occupato dall'esecutata e inserito in un contesto condominiale di pregio e gode di parti comuni tra cui il corpo scala dotato di ascensore e cantine condominiali al livello interrato collegate da corridoio di distribuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in pietra e ca. con cordoli.
Esposizione: Prevalente sud est, poi nord ovest e nord est verso intercapedine aperta
Altezza interna utile: 3.14
Solai: Presumibilmente ferro laterizio con soffitti in canniccio
Copertura: del tipo misto
Manti di copertura: non visionabili dal CTU
Pareti esterne: presumibilmente in pietra di buon spessore
Pareti interne: presumibilmente mattoni forati o semipieni di varo spessore
Infissi Interni: In legno in discrete condizioni
Infissi Esteri: Misti in alluminio e vetrocamera con persiane alla genovese, su un lato mancano alcune persiane.
Volte: non presenti
Scale condominiali: del tipo civile ampie pavimentate in marmo
Impianto elettrico: del tipo corrente non fornita certificazione
Impianto idrico: del tipo corrente sottotraccia, radiatori in ferro del tipo economico, mancanza impianto allarme.
Terreno esclusivo: giardino ampio carrabile collegato con appartamento tramite scaletta esterna a una rampa.
Posto auto: Non propriamente accatastato ma il cespite gode di giardino carrabile comodo a piano strada e su cui possono parcheggiare diverse autovetture.
Pertinenze: cantina al livello interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

Il cespite risulta occupato dalla Sig.ra

Al momento dell'accesso all'immobile presente suo delegato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti																														
Dal 29/06/1984	# nata a Genova il , proprietario per 1/1 in separazione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<table border="1"> <tr> <td colspan="3">Atto di Compravendita</td> </tr> <tr> <td>Rogante</td> <td>Data</td> <td>Repertorio N°</td> </tr> <tr> <td>Notario Carlo Emiliano Verde</td> <td>29/06/1984</td> <td>375570</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Trascrizione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. gen.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Reg. part.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Registrazione</td> </tr> <tr> <td>Presso</td> <td>Data</td> <td>Reg. N°</td> </tr> <tr> <td>Conservatoria Genova</td> <td>03/07/1984</td> <td>14723</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Vol. N°</td> </tr> </table>	Atto di Compravendita			Rogante	Data	Repertorio N°	Notario Carlo Emiliano Verde	29/06/1984	375570	Trascrizione			Presso	Data	Reg. gen.			Reg. part.	Registrazione			Presso	Data	Reg. N°	Conservatoria Genova	03/07/1984	14723			Vol. N°
Atto di Compravendita																																
Rogante	Data	Repertorio N°																														
Notario Carlo Emiliano Verde	29/06/1984	375570																														
Trascrizione																																
Presso	Data	Reg. gen.																														
		Reg. part.																														
Registrazione																																
Presso	Data	Reg. N°																														
Conservatoria Genova	03/07/1984	14723																														
		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.

La signora ha acquistato l'immobile in oggetto con atto a rogito Notaro Carlo Emiliano Verde di Genova in data 29 giugno 1984 N. 375.570 Rep., registrato a Genova il 3 luglio 1984 al N. 14723, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 30 giugno 1984 R.P.N. 14829.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 11/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

- ipoteca volontaria in data 17 Novembre 2008 R.P.N. 3061 di Euro 527.000,00 (cinquecentoventisettemila) a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. con sede in Sondrio a

garanzia di mutuo di Euro 310.000,00 (trecentodiecimila) concesso con atto a rogito Notaro Margherita Poli di Genova in data 11 Novembre 2008 N. 14.143 Rep.;
- pignoramento in data 2 Novembre 2018 R.P.N. 27491 nascente da provvedimento emesso dall'Ufficio Giudiziario di Genova in data 24 Settembre 2018 N. 9178 Rep. a garanzia di un capitale di Euro 371.594,15 (trecentosettantunomilacinquecentonovantaquattro virgola quindici) a favore di Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. con sede in Sondrio.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle precatore formalità e contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che in relazione alle formalità da cancellare per ogni annotamento attualmente risultano in essere:
- per quanto riguarda l'ipoteca volontaria a favore di Banca Popolare di Sondrio una volta estinto il relativo debito garantito la banca dovrebbe dare comunicazione alla competente conservatoria a sensi dell'art. 40 bis D.Lgs. 385/1993;
- per quanto riguarda il pignoramento invece previo ordine di cancellazione da parte del giudice nel decreto di trasferimento dell'immobile occorre depositare il decreto alla competente conservatoria e provvedere alle annotazioni i cui oneri di cancellazione ammontano ad Euro 294,00.
Precisazioni

Nella precitata ipoteca e pignoramento è compresa la proporzionale proprietà degli enti e spazi comuni del caseggiato di cui è parte l'immobile in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Non richiesto il CDU in quanto trattasi di appartamento in condominio. IL PUC vigente classifica il Condominio in cui il cespite fa parte in zona AC-US Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico Storico. La zona è priva di Vincolo Ambientale e Monumentale

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è stato costruito in forza al provvedimento comunale Num. 7587 del 22.11.1934 con Progetto Ing. Devoto. Il parere della Commissione Edilizia fu dato in data 28.02.1937. Il decreto di abitabilità fu rilasciato in data 08.08.1937 al num. 1314. L'ultima pratica edilizia agli atti del Comune di Genova al Servizio Edilizia Privata risulta essere la Domanda num. 331 dell'anno 1987 concernente la modifica della apertura del prospetto laterale con creazione di porta finestra e scala di accesso all'appartamento int. 2. Questa ultima pratica edilizia fu richiesta dalla sig.ra Profumo Marina.

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.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme fatta eccezione per la scaletta che conduce all'accesso tra il giardino e l'appartamento e la stretta intercapedine aperta a cielo libero sul retro fuori dai parametri di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il cespite è abitato dalla debitrice.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto Unico Trattasi di Immobile adibito ad Abitazione Appartamento disposto su unico livello con annesso giardino al piano ribassato e cantina al piano interrato, cespite sito in Genova Corso Magenta civ. 7 int 2 PT di proprietà della Sig.ra

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servizi passive o attive, sui dati metrici e sulla consistenza parametrizzata. Sulla situazione del mercato considerando la domanda ed offerta di immobili simili in zona. Tutti questi elementi in coesistenza di alcune documentazioni ufficiali e ricerche di mercato ed esperita una attenta ed approfondita analisi ricerca rivolta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia i valori per mq. che il valore complessivo del cespite comprensivo delle pertinenze. Tenendo conto di eventuali aggiustamenti, adeguamenti e correzioni di stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Per la stima si è utilizzato il metodo sintetico comparativo.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GF) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano t

Trattasi di Immobile avente destinazione appartamento in Condominio. Cespite n Comune di Genova nella casa distinta con il civico numero sette di Corso Magenta, appartamento segnato

con il numero interno due, posto al piano terreno, composto da nove vani e mezzo catastali, con annessa porzione di distacco laterale sui lati di nord-ovest e di sud-ovest, a confini: vano cantina al livello interrato avente accesso dal corridoio condominiale. Trattasi di attuale proprietà della Sig.ra Profumo Marina nata a Genova il 26.06.1958 CF. PFFMRN58H66D969U Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 19, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 20 Valore di stima del bene: € 426.790,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza e regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli o servizi passive o attive, sui dati metrici e sulla consistenza parametrizzata. Sulla situazione del mercato considerando la domanda ed offerta di immobili simili in zona. Tutti questi elementi in coesistenza di alcune documentazioni ufficiali e ricerche di mercato ed esperita una attenta ed approfondita analisi ricerca rivolta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia i valori per mq. che il valore complessivo del cespite comprensivo delle pertinenze. Tenendo conto di eventuali aggiustamenti, adeguamenti e correzioni di stima hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Per la stima si è utilizzato il metodo sintetico comparativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano 1	174,20 mq	2.450,00 €/mq	€ 426.790,00	100,00	€ 426.790,00
Valore di stima:					€ 426.790,00

Valore di stima: € 426.790,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 384.111,00

Lotto Unico - Appartamento con cantina e giardino.

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 19/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lari Marco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene № 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano t

Trattasi di immobile avente destinazione appartamento in Condominio. Cespite n Comune di Genova nella casa distinta con il civico numero sette di Corso Magenta, appartamento segnato con il numero interno due, posto al piano terreno, composto da nove vani e mezzo catasti, con annessa porzione di distacco laterale sui lati di nord-ovest e di sud-ovest, a confini: vano scale, ascensore, giardino annesso ed appartamento interno uno. L'ricompresa nella proprietà cantina al livello interrato avente accesso dal corridoio condominiale. Trattasi di attuale proprietà della Sig.ra

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 19, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Graffato 20 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non richiesto il CDU in quanto trattasi di appartamento in Condominio. Il PUC vigente classifica il Condominio in cui il cespite fa parte in zona AC- US Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico Storico. La zona è priva di Vincolo Ambientale e Monumentale

Prezzo base d'asta: € 384.111,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 696/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 384.111,00

Ubicazione:		Genova (GE) - Corso Magenta, edificio Unico, scala Unica, interno 2, piano t	
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 19, Sub. 17, Zc. 1, Categoria A2, Grattato 20		
Stato conservativo:	L'appartamento risulta essere in discrete condizioni di uso e manutenzione, le finiture interne sono del tipo corrente ed in discreto stato manutentivo, così come pure i pavimenti decorati alla genovese in graniglia. Alcune camere sono pavimentate in parquet e con rivestimento ceramico, i serramenti interni ed esterni sono anch'essi in discrete condizioni manutentive. Gli impianti tecnologici funzionanti sono privi di dichiarazione di conformità, fatta eccezione per la caldaia a gas dell'impianto di riscaldamento ed Acs per il quale è stata fornita della documentazione allegata agli atti. I soffitti sono in parte decorati a sagome, lisci ed in parte controsoffitati. Presenti alcuni fenomeni di crepatura-cavillatura degli intonaci delle pareti e dei soffitti dovuti a piccoli assostamenti delle pareti perimetrali o piccole possibili infiltrazioni passate. Presenti alcune piccole lesioni del soffitto presumibilmente in canniccio o della soffittatura storica. Complessivamente comunque cespite in discrete condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di Immobile avente destinazione appartamento in Condominio. Cespite n Comune di Genova nella casa distinta con il civico numero sette di Corso Magenta, appartamento segnato con il numero interno due, posto al piano terreno, composto da nove vani e mezzo catastali, con annessa porzione di distacco laterale sui lati di nord-ovest e di sud-ovest, a confin: vano scale, ascensore, giardino annesso ed appartamento interno uno. È ricompresa nella proprietà cantina al livello interrato avente accesso dal corridoio condominiale. Trattasi di attuale proprietà della		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il cespite risulta occupato dalla Sig.ra		

Bene N° 1 - Appartamento