
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marengo Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 732/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
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
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 732/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.700,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 09/01/2019, il sottoscritto Arch. Marengo Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marengo@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/01/2019 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 Giuseppe Gallesi , edificio 12, interno 3, piano Primo (Coord. Geografiche: 44°29'7N;8°53'59E)

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al primo piano di una palazzina composta in totale da 5 unità immobiliari e sito nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, periferia a nord di Genova, nella vallata della Val Polcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo.

La zona ha una destinazione principalmente residenziale e industriale, e si sviluppa lungo l'arteria principale di Via San Quirico e la linea ferroviaria Genova-Milano. Dista circa 15km dal centro di Genova e circa 5km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto.

Nello specifico Via G. Gallesi è una lunga strada a senso unico verso sud, con accesso dalla parallela e soprastante Via San Quirico raggiungibile, predonalmente, per mezzo di scalinate. Sono presenti alcuni parcheggi pubblici lungo la via e in uno slargo all'imboccatura della stessa.

In particolare, l'immobile in oggetto, è collocato all'interno di una piccola corte sul quale affacciano altri fabbricati.

Vendita soggetta ad imposta di registro in quanto l'unico proprietario è una persona fisica.

In data 06 febbraio 2019 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

In data 04 marzo 2019, a seguito del reperimento dell'atto di provenienza nel quale si faceva presente che la proprietà è composta anche da un ripostiglio collocato estenamente all'immobile, è stato effettuato un altro sopralluogo al fine di accertarne lo stato e la consistenza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giuseppe Gallesi , edificio 12, interno 3, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Attualmente **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** dal 10 novembre 2016 (ALL.N - Certificato di Matrimonio e Certificato dello Stato di Famiglia).

All'epoca dell'acquisto dell'immobile oggetto della presente perizia (25 luglio 2007), **** Omissis **** risultava coniugato in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Partendo da nord e procedendo in senso orario confina con il vano scale, con i muri perimetrali su cortile e con i muri perimetrali su distacco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq	0,00 m	Primo
Locale di deposito	0,60 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,10 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				37,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nello specifico l'immobile ha un'altezza interna di m 2,60/2,90 e risulta composto da:

- Ingresso/soggiorno con angolo cottura sup.netta = 13,50mq
- Camera sup.netta = 12,50mq
- Bagno sup.netta = 3,0mq

- Ripostiglio separato accessibile dal vano scale sup.netta = 0,6mq

L'immobile nel complesso ha un doppio affaccio sud-ovest/sud-est con affaccio su distacco verso altre proprietà.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/1994 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 158, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 88,83 Piano 1
Dal 08/05/2000 al 29/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano 1
Dal 29/05/2000 al 13/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Rendita € 111,04 Piano 1
Dal 13/07/2000 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 1
Dal 25/07/2007 al 27/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 Rendita € 129,11 Piano 1

La data del 27/02/2019 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale.

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	7	158	7	4	A4	3	2,5		129,11	1	

Corrispondenza catastale

Si segnala la non presenza di planimetrie catastali negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Genova.

L'ufficio ha provveduto dare comunicazione di tale mancanza (ALLE) indicando la procedura da eseguirsi presentando una planimetria nuova in esenzione, senza il pagamento dei diritti.

Si ritiene di considerare un congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano della palazzina civ.12 di Via Giuseppe Gallesi ed è composto da:

- ingresso direttamente nel vano soggiorno, nel quale è presente un piccolo angolo cottura;
- una camera con doppio serramento esterno;
- un piccolo servizio igienico dotato di serramento e parzialmente posto nel sottoscala condominiale.

A completare la proprietà un piccolo ripostiglio separato accessibile dal vano scale, durante il sopralluogo il sig.**** Omissis **** ha fatto presente che il suddetto vano è utilizzato anche dall'int.2.

L'appartamento è sprovvisto di spazi esterni.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: serramenti in alluminio bianco, doppio vetro, persiane in alluminio – condizioni discrete;
- Porta d'ingresso: portoncino ad anta singola - condizioni mediocri;
- Infissi interni: porte tamburate a battente - condizioni discrete;



- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni mediocri;
- Pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato - condizioni mediocri;
- Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni in elevato stato di degrado;
- Il vano di ingresso/soggiorno risulta controsoffittato e la camera posta ad una quota sopraelevata da un gradino rispetto al resto dell'appartamento;
- Piccolo ripostiglio dotato di bucatra esterna priva di serramento ma dotata di rete metallica.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- impianto termico e produzione di ACS: l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo, in soggiorno è presente una Caldaia "Ariston", dotata di regolare Libretto di Impianto e dei Rapporti di Controllo Tecnico periodici;
- condizionamento: assente.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni di degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). Si evidenzia la presenza di ampie macchie di umidità e muffa generalizzate nella quasi totalità delle pareti e dei soffitti.

I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni e le finiture appaiono semplici e in uno stato mediocre di manutenzione.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il fabbricato, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B), risulta esternamente in uno stato discreto di manutenzione mentre le aree comuni interne appaiono in stato di degrado a causa dell'eccessiva umidità che ha interessato le pareti e i soffitti.

L'accesso all'edificio avviene attraversando una piccola corte che si dirama da Via Giuseppe Gallesi, il portone è in alluminio provvisto di impianto citofonico, l'androne di ingresso presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate.

Il vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture portanti: in muratura di pietra e mattoni;
- solai: in legno;
- facciate: murature portanti debitamente intonacate con spessore variabile da 30cm a 80cm;
- tramezze interne: intonacate di spessore indicativamente di 10cm;
- muro di spina: in mattoni pieni di spessore 40/48cm;
- balconi: non presenti;
- copertura: a falda con tegole marsigliesi.

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: 27/06/2018
- Scadenza contratto: 30/06/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Si allega contratto di locazione e registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, stipulato tra **** Omissis **** e **** Omissis **** (ALL.C).

Si specifica che l'atto di pignoramento è stato trascritto in data 04/12/2018.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 230,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/1994 al 29/05/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novara Fabio	25/02/1994	26631	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/03/1994	5581	4320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	11/03/1994	2462	
Dal 29/05/2000 al 25/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porcile Andrea	29/05/2000	42739	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/06/2000	15644	9980
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/06/2000	16861	
Dal 25/07/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bottaro Tiziana	25/07/2007	896/196	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	31/07/2007	34378	18908
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	31/07/2007	5402	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile era pervenuto al sig.**** Omissis **** da potere di **** Omissis ****.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 27/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/10/2005
Reg. gen. 53197 - Reg. part. 12124
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: Notaio Bonini Francesco
Data: 05/10/2005
N° repertorio: 45458/7961
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 31/07/2007
Reg. gen. 34379 - Reg. part. 9977
Importo: € 165.796,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.898,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Bottaro Tiziana
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 897/197

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 04/12/2018
Reg. gen. 40064 - Reg. part. 30267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si precisa quanto segue:

- la **** Omissis **** assumeva la denominazione di **** Omissis ****, deliberata dall'assemblea straordinaria, tenutasi in data 24/01/2008, atto di Notaio **** Omissis ****, Rep. 47310 Racc. 12801;
- con atto pubblico di fusione, in data 19 ottobre 2010 rep. 19430, a rogito del Notaio **** Omissis **** (registrato a Torino il 19/10/2010 n. 6755/1T), con efficacia giuridica dall'01/11/2010, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e ****



Omissis **** sono state fuse per incorporazione in **** Omissis ****.

Per effetto di tale operazione societaria, Unicredit S.p.A. è subentrata nei rapporti giuridici instaurati da **** Omissis **** con il sig. **** Omissis ****.

Domande giudiziali ed altre trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e successivamente allo stesso: nessuno.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico" [AC-US] (ALL.G).

Le destinazioni d'uso principali servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture.

A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento).

La zona ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto, mentre è esclusa dalle fasce di inondabilità (ALL.G).

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona ricade in un luogo di identità paesaggistica(ALL.G).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 non risulta agibile.

A seguito di approfondite indagini presso l'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova e l'Archivio Storico, è risultato che il fabbricato risale probabilmente a prima del 1934, pertanto risulta sprovvisto di progetto originario, decreto di agibilità e condoni edilizi.

In particolare l'appartamento in esame risulta mancante anche della planimetria catastale.

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.



Non sussistendo documenti relativi all'immobile in oggetto non sono riscontrabili eventuali difformità o irregolarità.

Relativamente agli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non risultano essere stati fatti recenti adeguamenti e/o modifiche.

Tali impianti risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008 si ritiene quindi, necessario effettuare una verifica, eventuali adeguamenti e successive dichiarazioni.

Per tali interventi si ipotizza complessivamente un importo pari a circa € 1.000,00.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica APE redatto dalla sottoscritta come da quesito peritale effettuato in data 07/03/2019 con validità fino al 07/03/2029:

- l'immobile ricade in classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 314,27

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 264,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il fabbricato è privo di regolamento condominiale e amministrazione condominiale, è presente un consorzio di **** Omissis **** amministrato da **** Omissis ****, con studio in **** Omissis **** per la gestione e la ripartizione della fornitura dell'acqua per uso domestico.

Si allega estratto conto fornito da **** Omissis **** (ALL.M).

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 Giuseppe Gallesi, edificio 12, interno 3, piano Primo
L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al primo piano di una palazzina composta in totale da 5 unità immobiliari e sito nel Comune di Genova, nel quartiere di San



Quirico, periferia a nord di Genova, nella vallata della Val Polcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. La zona ha una destinazione principalmente residenziale e industriale, e si sviluppa lungo l'arteria principale di Via San Quirico e la linea ferroviaria Genova-Milano. Dista circa 15km dal centro di Genova e circa 5km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Nello specifico Via G. Gallesi è una lunga strada a senso unico verso sud, con accesso dalla parallela e soprastante Via San Quirico raggiungibile, predonamente, per mezzo di scalinate. Sono presenti alcuni parcheggi pubblici lungo la via e in uno slargo all'imboccatura della stessa. In particolare, l'immobile in oggetto, è collocato all'interno di una piccola corte sul quale affacciano altri fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 22.700,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
- prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP);
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Valori - min/max - (ALL.L):

- OMI (2018 - I° semestre) --> €/mq 680 - €/mq 1.000;
- Osservatorio FIAIP (2017) --> (Ristrutturato / Nuovo) €/mq 998 - €/mq 1.188 ; (In buono stato) €/mq 903 €/mq - 998 ; (Da ristrutturare) €/mq 570 - €/mq 855;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 800

Tenuto conto posizione periferica in cui è ubicato il fabbricato, delle mediocri condizioni dello stabile e dello stato di degrado dell'appartamento, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare una media tra i minori tra i suddetti valori pari a €/mq 680,00:

$\text{mq } 37,20 \times \text{€/mq } 680,00 = \text{€ } 25.296,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$\text{€ } 25.296,00 \times 0,95 = \text{€ } 24.031,20$

A tale valore si decurtano le seguenti spese:

- € 1.000,00 (verifica, eventuali adeguamenti e dichiarazioni di conformità impianti)
- € 300,00 (oneri professionista per aggiornamento planimetria catastale)

Pertanto: $\text{€ } 24.031,20 - \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 22.731,20$ che si arrotonda a € 22.700,000 (ventiduemilasettecento/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Giuseppe Gallesi , edificio 12, interno 3, piano Primo	37,20 mq	610,00 €/mq	€ 22.700,00	100,00	€ 22.700,00
				Valore di stima:	€ 22.700,00

Valore di stima: € 22.700,00

Valore finale di stima: € 22.700,00

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 11/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Contratto di locazione
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Altri allegati - ALL.E - Certificato Agenzia del Territorio-planimetria catastale
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.G - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL. I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.L - Quotazioni OMI-FIAIP



- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.M - Documentazione condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.N - Anagrafica
- ✓ N° 13 Altri allegati - ALL.O - Copia privacy
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giuseppe Gallesi , edificio 12, interno 3, piano Primo

L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al primo piano di una palazzina composta in totale da 5 unità immobiliari e sito nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, periferia a nord di Genova, nella vallata della Val Polcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. La zona ha una destinazione principalmente residenziale e industriale, e si sviluppa lungo l'arteria principale di Via San Quirico e la linea ferroviaria Genova-Milano. Dista circa 15km dal centro di Genova e circa 5km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Nello specifico Via G. Gallesi è una lunga strada a senso unico verso sud, con accesso dalla parallela e soprastante Via San Quirico raggiungibile, predonamente, per mezzo di scalinate. Sono presenti alcuni parcheggi pubblici lungo la via e in uno slargo all'imboccatura della stessa. In particolare, l'immobile in oggetto, è collocato all'interno di una piccola corte sul quale affacciano altri fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico" [AC-US] (ALL.G). Le destinazioni d'uso principali servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture. A livello di PTCP -Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico- (ALL.G) l'immobile ricade per l'Assetto Insediativo nell'ambito TU (Tessuti Urbani), Assetto Geomorfologico nell'ambito MO-B (Regime di Normativo di Modificabilità di tipo B) e per l'Assetto Vegetazionale nell'ambito COL-ISS-MA (Colture Agricole-Impianti sparsi in serra-Mantenimento). La zona ricade nella classe di "rischio lieve o trascurabile" per il rischio geologico e nella classe "molto bassa" per la suscettività al dissesto, mentre è esclusa dalle fasce di inondabilità (ALL.G). L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona ricade in un luogo di identità paesaggistica(ALL.G).

Prezzo base d'asta: € 22.700,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 732/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.700,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Giuseppe Gallesi , edificio 12, interno 3, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 158, Sub. 7, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	37,20 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano della palazzina civ.12 di Via Giuseppe Gallesi ed è composto da: - ingresso direttamente nel vano soggiorno, nel quale è presente un piccolo angolo cottura; - una camera con doppio serramento esterno; - un piccolo servizio igienico dotato di serramento e parzialmente posto nel sottoscala condominiale. A completare la proprietà un piccolo ripostiglio separato accessibile dal vano scale, durante il sopralluogo il sig.*** Omissis *** ha fatto presente che il suddetto vano è utilizzato anche dall'int.2. L'appartamento è sprovvisto di spazi esterni. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio bianco, doppio vetro, persiane in alluminio - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: portoncino ad anta singola - condizioni mediocri; - Infissi interni: porte tamburate a battente - condizioni discrete; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno - condizioni mediocri; - Pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato - condizioni mediocri; - Pareti e soffitti: pareti e soffitti in tinta - condizioni in elevato stato di degrado; - Il vano di ingresso/soggiorno risulta controsoffittato e la camera posta ad una quota sopraelevata da un gradino rispetto al resto dell'appartamento; - Piccolo ripostiglio dotato di bucatiera esterna priva di serramento ma dotata di rete metallica. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - impianto termico e produzione di ACS: l'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è autonomo, in soggiorno è presente una Caldaia "Ariston", dotata di regolare Libretto di Impianto e dei Rapporti di Controllo Tecnico periodici; - condizionamento: assente. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento non sono stati modificati e/o sostituiti recentemente e risultano privi della Dichiarazione di Conformità alla Regola dell'Arte ai sensi del D.M. n.37 del 2008. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni di degrado, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). Si evidenzia la presenza di ampie macchie di umidità e muffa generalizzate nella quasi totalità delle pareti e dei soffitti. I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni e le finiture appaiono semplici e in uno stato mediocre di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>L'immobile in oggetto è un appartamento residenziale posto al primo piano di una palazzina composta in totale da 5 unità immobiliari e sito nel Comune di Genova, nel quartiere di San Quirico, periferia a nord di Genova, nella vallata della Val Polcevera, tra i quartieri di Bolzaneto e Pontedecimo. La zona ha una destinazione principalmente residenziale e industriale, e si sviluppa lungo l'arteria principale di Via San Quirico e la linea ferroviaria Genova-Milano. Dista circa 15km dal centro di Genova e circa 5km dal casello autostradale di Genova-Bolzaneto. Nello specifico Via G. Gallesi è una lunga strada a senso unico verso sud, con accesso dalla parallela e soprastante Via San Quirico raggiungibile, preponderantemente, per mezzo di scalinate. Sono presenti alcuni parcheggi pubblici lungo la via e in uno slargo all'imboccatura della stessa. In particolare, l'immobile in oggetto, è collocato all'interno di una piccola corte sul quale affacciano altri fabbricati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
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 06/10/2005
Reg. gen. 53197 - Reg. part. 12124
Importo: € 80.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 40.000,00
Spese: € 40.000,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: Notaio Bonini Francesco
Data: 05/10/2005
N° repertorio: 45458/7961
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 31/07/2007
Reg. gen. 34379 - Reg. part. 9977
Importo: € 165.796,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 82.898,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Bottaro Tiziana
Data: 25/07/2007
N° repertorio: 897/197

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 04/12/2018
Reg. gen. 40064 - Reg. part. 30267
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

