
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ardigo' Simone, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *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 | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni..... | 5 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Parti Comuni..... | 5 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 9 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2018 del R.G.E..... | 13 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.150,00 | 13 |

INCARICO

All'udienza del 19/04/2018, il sottoscritto Arch. Ardigo' Simone, con studio in Piazza Marsala - 16100 - Genova (GE), email simoneardigo@saworkshop.com, PEC simone.ardigo@archiworldpec.it, Tel. 347 0554683, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, piano PRIMO

DESCRIZIONE

L'appartamento interno 17, oggetto di perizia, è composto da un ingresso che da collegamento ad un corridoio che disimpegna, due camere da letto, una cucina, un bagno.

Una Camera si affaccia su di un cavedio, mentre l'altra Camera e la Cucina hanno affaccio aperto su Piazza San Pancrazio.

La zona, essendo prima di traffico veicolare è silenziosa di notte ma c'è da dire che è anche protagonista della movida notturna oltreché della forte frequenza del turismo giornaliero che caratterizza l'area di riferimento.

In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza.

La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche.

I pavimenti di tutti i vani sono in "seminato alla genovese originale dell'anno di costruzione, tranne il bagno che è di piastrelle monocottura e mono cromatiche (colere chiaro azzurrognolo) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare.

Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio: sono presenti i contabilizzatori e le valvole termostatiche.

Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro; esternamente vi sono le tapparelle in PVC.

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: Civico 2 di Vico San Pancrazio

Est: Vico San Pancrazio

Sud: Interno 6, cavedio

Ovest: Vano scala

Sopra: interno 12

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 71,35 mq | 82,20 mq | 1,00 | 82,20 mq | 3,05 m | PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 82,20 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 82,20 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 23/06/1979 al 04/10/1979 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Piano 1 |
| Dal 04/10/1979 al 12/07/1983 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Piano 1 |
| Dal 12/07/1983 al 02/03/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Piano 1 |
| Dal 02/03/1987 al 19/06/1990 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Piano 1 |
| Dal 19/06/1990 al 10/09/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1A Categoria A2 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 671,39 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| GEA | 81 | 149 | 9 | 1A | A2 | 4 | 4 | 67 mq | 671,39 € | 1 | |

PRECISAZIONI

SONO STATI RICHIESTI PRESSO L'UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI GENOVA IL CERTIFICATO DI RESIDENZA, IL CERTIFICATO DI FAMIGLIE E L'ESTRATTO DI MATRIMONIO.

LA SIGNORA **** Omissis **** RISULTA RESIDENTE NEL COMUNE DI GENOVA IN CORSO TORINO 19/2, DALL'ESTRATTO DI MATRIMONIO LA SIGNORA **** Omissis **** RISULTA CONIUGATA CON IL SIGNOR **** Omissis **** DAL 28/04/1996, IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

STATO CONSERVATIVO

Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale, le cui parti comuni sono costituiti dall'androne di ingresso, con accessori (portone, citofonok, cassette postali, ecc), ascensore, vano scala, ammezzati, copertura, ecc.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/02/2018
- Scadenza contratto: 31/01/2021

Stato della causa in corso per il rilascio

Attualmente l'immobile è occupato di fatto dalla Sig.ra **** Omissis ****, con regolare contratto d'affitto a cedolare secca, stipulato in data 01/02/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Genova, il 16/02/2018, n.2308 serie 3T. La durata del contratto è di 3 anni, dal 01/02/2018 al 31/01/2021, il canone di locazione annuo è di 6.360,00 €, pari a 12 rate da 530,00 €, oltre le spese di amministrazioni di 1.440,00 €, pari a 12 rate da 120,00 € (non opponibile all'aggiudicatario e con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 530,00

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|------|---------------|-------------|
| Dal 19/06/1990 al 10/09/2018 | **** Omissis **** | ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | PETRAROLI | | 44040 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | | | 16310 | 10330 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 23/12/2003
 Reg. gen. 48481 - Reg. part. 12828
 Quota: 1/41
 Importo: € 52.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 35.000,00
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 16/12/2006
 N° repertorio: 52664
 N° raccolta: 16332
- **ipoteca volontarioa** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 23/12/2003
 Reg. gen. 48481 - Reg. part. 12828
 Quota: 1/1
 Importo: € 127.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 85.000,00
 Rogante: Noli Angelo
 Data: 16/12/2003
 N° repertorio: 52653
 N° raccolta: 16331
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 04/04/2007
 Reg. gen. 14307 - Reg. part. 3617
 Quota: 1/1
 Importo: € 332.800,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 166.400,00
 Rogante: Canepa Claudio
 Data: 30/03/2007
 N° repertorio: 90415
 N° raccolta: 7478

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 16/03/2018

Reg. gen. 9160 - Reg. part. 6956

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS).

Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sono consentiti senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e" e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici.

L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53E, Genova – Centro Urbano, Area SU (Struttura Urbana Qualificata) del P.T.C.P.

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.

Ufficio Agibilità del Comune di Genova: esiste un decreto di abitabilità n.611 del 14/03/1952;

Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova: non esistono pratiche di condono depositate;

Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova: esiste presso l'archivio progetti del Comune di Genova, una pratica edilizia, ART. 26 L.47/1985, n.3435/1999

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.

Dal confronto dello stato attuale con la planimetria catastale e la planimetria del progetto edilizio l'immobile risulta difforme dalle stesse.

Le difformità interne all'abitazione sono minime ma necessitano di essere sanate con una pratica in sanatoria (C.I.L.A.).

Sono da prevedere delle sanzioni che, nel caso l'istanza viene fatta in "autodenuncia" sono pari € 32,00 di "diritti di segreteria" e € 1.000,00 di sanzione, per un totale di €1.032,00, escluso il costo del tecnico. È opportuno fare una pratica di aggiornamento catastale il cui costo è pari a € 50 di presentazione pratica.

Il costo globale dell'attività di regolarizzazione delle difformità, quindi dell'espletamento della pratica C.I.L.A. e dell'aggiornamento catastale, il tutto eseguito da tecnico abilitato, compreso anche il suo onorario, si può attestarsi intorno ai € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 10.860,38

€ 7.869,47 per spese ordinarie,

€ 2.990,95 per spese caldaia e valvole termostatiche

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 FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, piano PRIMO
L'appartamento interno 17, oggetto di perizia, è composto da un ingresso che da collegamento ad un corridoio che disimpegna, due camere da letto, una cucina, un bagno. Una Camera si affaccia su di un caviedio, mentre l'altra Camera e la Cucina hanno affaccio aperto su Piazza San Pancrazio. La zona, essendo prima di traffico veicolare è silenziosa di notte ma c'è da dire che è

anche protagonista della movida notturna oltreché della forte frequenza del turismo giornaliero che caratterizza l'area di riferimento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in "seminato alla genovese originale dell'anno di costruzione, tranne il bagno che è di piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro azzurrognolo) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio: sono presenti i contabilizzatori e le valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro; esternamente vi sono le tapparelle in PVC. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A2Valore di stima del bene: € 119.104,58

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, piano PRIMO | 82,20 mq | 1.775,00 €/mq | € 145.905,00 | 100,00% | € 119.104,58 |
| | | | | Valore di stima: | € 119.104,58 |

Valore di stima: € 119.104,58

Valore finale di stima: € 113.150,00

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 09/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ardigo' Simone

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO A INQUADRAMENTO URBANISTICO

- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO C STATO APPROVATO STATO ATTUALE CONFRONTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO D CATASTO
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO E ANAGRAFE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO F CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO G APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO H OPERAZIONI PERITALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO I SPESE CONDOMINIALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - E. 231-2018 ALLEGATO L PRATICHE EDILIZIE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, piano PRIMO

L'appartamento interno 17, oggetto di perizia, è composto da un ingresso che da collegamento ad un corridoio che disimpegna, due camere da letto, una cucina, un bagno. Una Camera si affaccia su di un cavedio, mentre l'altra Camera e la Cucina hanno affaccio aperto su Piazza San Pancrazio. La zona, essendo prima di traffico veicolare è silenziosa di notte ma c'è da dire che è anche protagonista della movida notturna oltreché della forte frequenza del turismo giornaliero che caratterizza l'area di riferimento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in "seminato alla genovese originale dell'anno di costruzione, tranne il bagno che è di piastrelle monocottura e mono cromatiche (colere chiaro azzurrognolo) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio: sono presenti i contabilizzatori e le valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro; esternamente vi sono le tapparelle in PVC. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'area zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, come Ambito di Conservazione del Centro Storico Urbano (AC-CS). Le funzioni ammesse sono: servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sono tutti quegli interventi per la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) sono consentiti senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. Il cambio d'uso non è consentito per gli edifici classificati alla categoria "e" e per l'introduzione della residenza ai piani terra degli edifici. L'area oggetto di interesse rientra nell'ambito 53E, Genova - Centro Urbano, Area SU (Struttura Urbana Qualificata) del P.T.C.P.

Prezzo base d'asta: € 113.150,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.150,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - VIA FOSSATELLO 1, edificio 1, scala 1, interno 7, piano PRIMO | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 149, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A2 | Superficie | 82,20 mq |
| Stato conservativo: | Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. | | |
| Descrizione: | L'appartamento interno 17, oggetto di perizia, è composto da un ingresso che da collegamento ad un corridoio che disimpegna, due camere da letto, una cucina, un bagno. Una Camera si affaccia su di un cavedio, mentre l'altra Camera e la Cucina hanno affaccio aperto su Piazza San Pancrazio. La zona, essendo prima di traffico veicolare è silenziosa di notte ma c'è da dire che è anche protagonista della movida notturna oltretutto della forte frequenza del turismo giornaliero che caratterizza l'area di riferimento. In tutti i locali, sia il soffitto che le pareti, sono intonacate e tinteggiate. Il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle ceramiche a mezz'altezza. La cucina ha l'angolo cottura con parete di fondo rivestita in piastrelle ceramiche. I pavimenti di tutti i vani sono in "seminato alla genovese originale dell'anno di costruzione, tranne il bagno che è di piastrelle monocottura e mono cromatiche (colore chiaro azzurrognolo) dello stesso tipo, formato 30x30 posate a fuga larga a schiera regolare. Il riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti in alluminio: sono presenti i contabilizzatori e le valvole termostatiche. Tutti gli infissi sono in alluminio con doppio vetro; esternamente vi sono le tapparelle in PVC. Nell'insieme l'immobile è in uno stato di conservazione discreto. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |