
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 712/2018 del R.G.E.

promossa da

Condominio

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]



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	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 712/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.985,10	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



INCARICO

All'udienza del 27/12/2018, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2019 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 Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 11, del civ. 16B di Via Villini Ambrogio Negrone, nel Comune di Genova, vecchia Circostrizione Pra, nuovo Municipio VII Ponente, cap. 16157.

L'immobile non presenta pertinenze private, ma gode di un'area di pertinenza condominiale lungo la strada adibita a parcheggi riservati ai civici 16 - 16A - 16B, per i quali, però, non sono previste turnazioni o assegnazioni, come indicato nel regolamento di Condominio.

L'immobile è inserito in area collinare, raggiungibile da una strada in salita a tornanti, piuttosto stretta, che si diparte dalla Via Airaghi, strada parallela a Via Pra, nel cuore della delegazione, ove si trovano tutti i negozi e i servizi di prima necessità.

La zona è raggiunta da un servizio pubblico urbano integrativo S.I.01 (Stazione FS Pra - Via della Torrazza - Via Villini Negrone - Stazione FS Pra).

Le aree a parcheggio nei pressi dell'immobile sono piuttosto ridotte; vi è, però, un buon numero di parcheggi privati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, 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:





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

- (Proprietà 1/1)

La Sig.ra risulta in stato libero in quanto vedova.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con muro perimetrale con affaccio su area a parcheggio privata; ad est ed ovest con le unità immobiliari rispettivamente distinte con gli interni 10 e 12 dello stesso civico e a sud in parte con vano scala ed in parte con le suddette unità immobiliari. Confina, inoltre, sia inferiormente sia, superiormente con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,20 mq	59,85 mq	1,00	59,85 mq	3,00 m	2
Balcone	6,20 mq	6,20 mq	0,30	1,86 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie convenzionale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie del balcone.

L'unità immobiliare ha un'altezza costante di ml. 3,00. E' composta da: - ingresso/corridoio con superficie netta pari a mq 7,00; cucina con superficie netta pari a mq 16,70 conformata in modo da definire una zona operativa separata; - bagno con superficie netta pari a mq 6,90; - camera da letto di superficie netta mq 18,30; - ripostiglio di superficie netta pari a mq. 2,30. L'abitazione è dotata di balcone con affaccio a nord di superficie pari a mq. 6,20. Il balcone è accessibile esclusivamente dalla



portafinestra che si apre sul locale cucina, ma su di esso porgono anche la finestra della camera e una finestra di dimensioni ridotte che si apre sempre in cucina nella parte individuabile come angolo cottura. La finestra del bagno, che si apre sempre a nord è l'unica che non porge direttamente sul balcone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 17/05/2000	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq mq Rendita € 298,25
Dal 17/05/2000 al 21/05/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq mq Rendita € 298,25
Dal 21/05/2012 al 08/02/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 mq mq Rendita € 298,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La data del 30/06/1987 si riferisce all'impianto meccanografico del Catasto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	11	251	11	2	A3	3	3,5	62 mq mq	298,25 €		

Corrispondenza catastale

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

Il confronto tra la planimetria catastale datata 15/10/1963 e il rilievo dell'unità immobiliare effettuato in data 20/02/2019 ha evidenziato una sostanziale corrispondenza.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Genova il "Certificato contestuale residenza e stato di famiglia" ed il "Certificato di stato libero" dell'Esecutata, dai quali risulta che la stessa è residente in [REDACTED] con famiglia composta dall'Esecutata [REDACTED] (sub "Allegato B") e che la [REDACTED] è in stato civile libero in quanto vedova. Infine, risulta che nell'appartamento oggetto di pignoramento allo stato attuale non vi siano residenti.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova non vi risultano residenti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava ingombro di mobilia e scatoloni, ma non abitato. Veniva dichiarato che fino a poco tempo prima costituiva residenza della figlia dell'Esecutata, poi trasferita.

Nel complesso l'immobile presenta uno stato di conservazione non buono conferito da una evidente vetustà delle finiture e degli impianti, non a norma; non sono evidenti o note problematiche infiltrative o di altro genere.

La portafinestra della cucina è di tipologia relativamente recente in materiale metallico con vetro doppio, mentre tutte le altre finestre sono in legno a vetro singolo in cattivo stato di conservazione. Al momento del sopralluogo risultavano disattivi gli impianti gas, luce e termico.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in condominio di medie dimensioni, con portone di accesso sopraelevato rispetto alla sede stradale e raggiungibile quindi esclusivamente tramite due rampe di scale: la prima di 18 alzate, sbarca su una modesta area di distribuzione che concede l'accesso anche al civico 16A e la seconda di 7 alzate che da detta area conduce al portone.

Il portone è di tipo metallico di recente tipologia. Atrio e vano scale presentano tipologia semplice con pavimenti in graniglia, scale con pedate in marmo e pareti intonacate e tinteggiate. La ringhiera è metallica di fattura semplice e lineare. Nel complesso tali parti comuni risultano ordinate, prive di elementi di degrado. E' presente ascensore.

Non vi sono cantine e neppure appartamenti condominiali. L'immobile gode di un'area a parcheggio privata in proprietà con i civici 16 e 16A senza assegnazione di posti auto.

Il Regolamento di Condominio dall'art. 1 all'art. 9 disciplina le spese riferite alle parti comuni.

Il condominio è dotato di serbatoi dell'acqua a tetto.

La caldaia è posta in vano tecnico dedicato accessibile dall'area comune antistante i civici 16B e 16A.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente ai primi anni sessanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate.

L'Edificio consta di sei piani fuori terra, concluso con copertura piana coibentata; nel particolare l'Amministrazione condominiale riporta che la copertura è stata oggetto di opere di rifacimento tra il 2013 ed il 2014 con messa in opera di coibentazione termica.

Le facciate risultano finite ad intonaco civile tinteggiato. Al piano terra sono presenti giardini di pertinenza privati, mentre ai piani superiori sono presenti balconi su tutti i fronti. I balconi in particolare denunciano la necessità di interventi di manutenzione in quanto i ciellini presentano distacchi di intonaco e ferri di armatura in vista. A tale proposito, tuttavia, l'Amministrazione del Condominio ha dichiarato che alla data della perizia non sussisteva alcuna delibera per l'esecuzione di opere di manutenzione dei balconi o di altri lavori a livello condominiale.

L'accesso all'u.i. avviene da un ballatoio di modeste dimensioni che consente l'accesso anche ad altri 4 appartamenti (ad ogni piano si aprono 5 porte caposcala).

La porta caposcala dell'appartamento int. 11 è in legno a doppio battente del tipo non blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati ad esclusione della camera da letto le cui pareti sono tappezzate.

La cucina, di ampie dimensioni, risulta funzionalmente divisa in 2 zone con piastrellatura a rivestimento nella parte di preparazione dei cibi.

Il bagno, dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata esterna e vasca, presenta sia pavimento sia rivestimento in piastrelle databili come coeve all'epoca di costruzione dell'immobile.

La sola portafinestra della cucina presenta serramento metallico di più recente fattura ma non di ultima generazione, mentre le finestre risultano in legno a vetro singolo. Tutti i serramenti sono protetti con tapparelle in legno. I cassonetti delle tapparelle sono della tipologia in legno non coibentati.

Le porte interne sono in legno di tipo economico.

L'appartamento è dotato di impianto fognario, citofonico, gas metano, elettrico, di riscaldamento; non è stato possibile appurare la funzionalità dell'impianto telefonico; non è presente impianto satellitare centralizzato. L'impianto elettrico risulta di tipologia non a norma. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con sistema di distribuzione a radiatori, dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori. La tipologia degli elementi è molto datata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia murale di cui non sono state reperite certificazioni e di cui non è stata verificata la funzionalità.

Nel complesso l'appartamento necessita di opere di manutenzione complete sia in riferimento all'adeguamento impiantistico sia in riferimento alle finiture: desuete ed in cattivo stato.

L'u.i. affaccia interamente a nord ove è presente l'ampio balcone accessibile dalla cucina.

Presenta nel complesso una più che buona illuminazione ed una vista aperta sulle colline alle spalle di Pra, godendo nel complesso di una gradevole visuale sulle coltivazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1964 al 17/05/2000	[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Capetti Eugenio	05/08/1964	19649	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/08/1964	12908	5721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	17/08/1964	2020	
Dal 17/05/2000 al 21/05/2012	[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario per 1/2. [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piana Paola	17/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/05/2000	14125	9014
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2012	[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2012	1122	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/06/2013	16792	12292
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data del 04/02/2019 non sono presenti altre trascrizioni/iscrizioni/atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza viene inserito sub "Allegato A".

Si annota che per l'acquisto dell'immobile i Sigg.ri [REDACTED] hanno stipulato un'ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo: Rogante notaio Piana Paola - Repertorio 5607 del 17/05/200 - Reg. Particolare 3483 Reg. generale 14126. Nella sezione D del certificato ipotecario viene riportato che la data dell'ultima rata mensile a carico dei contraenti è il 30/07/2005.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 18/05/2000
Reg. gen. 14126 - Reg. part. 3483
Importo: € 120.000,00
A favore di Banca Nazionale del Lavoro
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Piana Paola
Data: 17/05/2000
N° repertorio: 5607
Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni - del certificato ipotecario, si legge che "l'ultima rata andrà a scadere il 30/07/2005"; dall'Ispezione Ipotecaria non risulta formalmente trascritta la cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia di mutuo ipotecario. Si specifica che il mutuo ipotecario è stato iscritto anche contro [REDACTED] deceduto in data 21/05/2012.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 25/10/2018
Reg. gen. 35474 - Reg. part. 26826
A favore di Condominio
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC) Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: (TAVOLA 24) Zona AR-UR – ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: “servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita”. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela (Tavola 24) sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

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 progetto di costruzione risulta rubricato al n. 496/59. (Si annota una incongruenza tra i dati riferiti al progetto di costruzione dell'immobile: sull'atto a Rogito Notaio Capetti del 05/08/1964 - Repertorio n. 19649 Registrato a Genova il 17/08/1964 n. 2020, Trascritto a Genova il 08/08/1964 al Reg. Part. 5721 n. 12908, riferito all'acquisto dell'appartamento subito dopo la costruzione dell'immobile, viene riportato un numero di progetto di costruzione che dal controllo effettuato presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova risulta riferito ad altro immobile).

L'esame del faldone riferito al progetto di costruzione di via Villini Ambrogio Negrone 16B ha messo in evidenza una sostanziale importante difformità in riferimento sia alla sagoma ed alla volumetria esterna della costruzione, sia nella distribuzione degli spazi interni. Nella pratica sono rubricati i verbali delle competenti autorità che rilevavano genericamente tutte le varianti del costruito rispetto al progetto con conseguente emanazione di relative sanzioni economiche. Tutte le sanzioni risultano regolarmente versate. In base all'orientamento giurisprudenziale e a circolari di Settore, considerando che per le difformità sono state comminate e versate le sanzioni, le medesime sono da ritenersi sanate. Nella documentazione agli atti del Comune non sono conservate tavole grafiche della variazione definitiva rappresentativa della situazione in essere. E' presente decreto di abitabilità n. 950 del 25/03/1964.

Il Decreto di Abitabilità, la documentazione relativa ai verbali di sopralluogo citati e la ricevuta di pagamento delle sanzioni sono allegate alla presente perizia (Allegato C).

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.



Per quanto emerso dal confronto con la documentazione progettuale e per la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale e la planimetria catastale di impianto, dalla quale si deduce che l'u.i. non è stata oggetto di modifiche distributive, non sono da comprendere oneri per la regolarizzazione dell'immobile.

In riferimento agli impianti si segnalano la necessità di un completo rifacimento di quello elettrico e la necessità di una verifica di quelli idrico, gas e riscaldamento. Tenendo però in considerazione l'opportunità di procedere comunque con la sostituzione integrale delle tubature di adduzione e scarico idrico, anche se allo stato attuale non sono segnalate problematiche a loro carico, si ritiene congruo valutare tali adeguamenti nella stima del bene congiuntamente alla vetustà delle finiture nella complessiva necessità di manutenzione per adeguare l'u.i. agli standard medi attualmente richiesti dall'utenza.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il Civico 16B è composto di 29 appartamenti;

I MM generali afferenti all'interno 11 sono 23,09 su 1000;

I MM di riscaldamento afferenti all'interno 11 sono 4,84 su 1000. L'impianto di riscaldamento è in comune con altri due caseggiati e per questo è stato costituito un Supercondominio.

In ragione del fatto che l'appartamento risulta libero e privo di consumi non sono stati forniti dati relativi al costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria (per deduzione dalle spese medie delle altre u.i. assimilabili per millesimi è possibile indicare una spesa compresa tra 500,00 e 700,00 €); la spesa preventivata per l'esercizio 2018/2019 è di € 382,11 (in ragione del fatto che non vi sono stati consumi);

l'Amministrazione Condominiale ha segnalato la regolarità nei pagamenti delle spese di Amministrazione.

Allo stato attuale non vi sono lavori straordinari già deliberati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 11, del civ. 16B di Via Villini Ambrogio Negrone, nel Comune di Genova, vecchia Circostrizione Pra, nuovo Municipio VII Ponente, cap. 16157. L'immobile non presenta pertinenze private, ma gode di un'area di pertinenza condominiale lungo la strada adibita a parcheggi riservati ai civici 16 - 16A - 16B, per i quali, però, non sono previste turnazioni o assegnazioni, come indicato nel regolamento di Condominio. L'immobile è inserito in area collinare, raggiungibile da una strada in salita a tornanti, piuttosto stretta, che si diparte dalla Via Airaghi, strada parallela a Via Pra, nel cuore della delegazione, ove si trovano tutti i negozi e i servizi di prima necessità. La zona è raggiunta da un servizio pubblico urbano integrativo S.I.01 (Stazione FS Pra - Via della Torrazza - Via Villini Negrone - Stazione FS Pra). Le aree a parcheggio nei pressi dell'immobile sono piuttosto ridotte; vi è, però, un buon numero di parcheggi privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.539,00

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La consistenza dell'immobile, risulta tale da costituire un lotto unico.

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. È stato verificato che nella zona risultano in vendita alcuni immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento.

Nello stesso edificio risulta allo stato attuale in vendita un alloggio, sul mercato dal maggio 2017, di rispondente planimetria, tipologia e affaccio, proposto a Euro 1.000,00/mq.

Per gli immobili oggetto di compravendita raffrontabili per caratteristiche (soprattutto in riferimento alla necessità di ristrutturazione completa e adeguamento impiantistico), zona e tipologia, le quotazioni richieste risultano attestarsi tra i 900,00 e i 1.000,00 €/mq.

La quotazione OMI primo semestre 2018 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 8, Fascia/Zona Periferica/Pra Palmaro TU.m (V. RATTO - V.MURTULA - VIA VILLINI NEGRONE - V.SANREMO - V. BRANEGA), Cod. D37 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni: - per abitazioni civili valore di mercato compreso tra € 1.500,00/mq ed € 2.200,00/mq; - per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 1.000,00/mq ed € 1.350,00/mq.

Ponderati tutti gli aspetti evidenziati compreso il fatto che nell'area in oggetto vi è un discreto numero di alloggi in vendita, si è ritenuto congruo attribuire all'immobile il valore di mercato



di € 900,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, piano 2	61,71 mq	900,00 €/mq	€ 55.539,00	100,00%	€ 55.539,00
				Valore di stima:	€ 55.539,00

Valore di stima: € 55.539,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 49.985,10

In ragione delle diverse circostanze e aspetti riguardanti l'immobile, per la definizione del prezzo base d'asta si ritiene ancora di applicare al valore di stima ottenuto un coefficiente correttivo in considerazione soprattutto di due fattori: l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e prevedibili interventi di manutenzione ai balconi ed alle facciate dell'immobile non ancora deliberati dal Condominio; si stima quindi congruente una riduzione del valore pari al 10% sottolineando che gli oneri per l'effettuazione di opportuni interventi di manutenzione sono stati ponderati nella valutazione a mq.

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 18/04/2019



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - Allegato A
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Certificato di Stato libero - Stato di famiglia - Residenza (Aggiornamento al 25/02/2019)
- ✓ Concessione edilizia - Allegato C1 - Verbali di sopralluogo tecnici - ricevuta di pagamento sanzioni
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - Allegato C2
- ✓ Altri allegati - Allegato D - Attestato di prestazione energetica (D1)- Ricevuta di deposito (D2) - Ricevuta di pagamento (D3) (Aggiornamento al 28/03/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Regolamento di Condominio (fornito da Amministrazione Condominiale)
- ✓ Planimetrie catastali - Allegato F - Planimetria Catastale conservata Agenzia del Territorio GE (riduzione fuori scala) (Aggiornamento al 15/10/1963)
- ✓ Visure e schede catastali - Allegato G - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 07/12/2018)
- ✓ Altri allegati - Allegato H - Rilievo unità immobiliare (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato I - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ Altri allegati - Allegato L - Copia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 11, del civ. 16B di Via Villini Ambrogio Negrone, nel Comune di Genova, vecchia Circostrizione Pra, nuovo Municipio VII Ponente, cap. 16157. L'immobile non presenta pertinenze private, ma gode di un'area di pertinenza condominiale lungo la strada adibita a parcheggi riservati ai civici 16 - 16A - 16B, per i quali, però, non sono previste turnazioni o assegnazioni, come indicato nel regolamento di Condominio. L'immobile è inserito in area collinare, raggiungibile da una strada in salita a tornanti, piuttosto stretta, che si diparte dalla Via Airaghi, strada parallela a Via Pra, nel cuore della delegazione, ove si trovano tutti i negozi e i servizi di prima necessità. La zona è raggiunta da un servizio pubblico urbano integrativo S.I.01 (Stazione FS Pra - Via della Torrazza - Via Villini Negrone - Stazione FS Pra). Le aree a parcheggio nei pressi dell'immobile sono piuttosto ridotte; vi è, però, un buon numero di parcheggi privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC) Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in: (TAVOLA 24) Zona AR-UR - ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale. Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita". In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela (Tavola 24) sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 49.985,10



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 712/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.985,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Villini Ambrogio Negrone 16B, interno 11, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 251, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	61,71 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava ingombro di mobilia e scatoloni, ma non abitato. Veniva dichiarato che fino a poco tempo prima costituiva residenza della figlia dell'Esecutata, poi trasferita. Nel complesso l'immobile presenta uno stato di conservazione non buono conferito da una evidente vetustà delle finiture e degli impianti, non a norma; non sono evidenti o note problematiche infiltrative o di altro genere. La portafinestra della cucina è di tipologia relativamente recente in materiale metallico con vetro doppio, mentre tutte le altre finestre sono in legno a vetro singolo in cattivo stato di conservazione. Al momento del sopralluogo risultavano disattivi gli impianti gas, luce e termico.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 11, del civ. 16B di Via Villini Ambrogio Negrone, nel Comune di Genova, vecchia Circostrizione Pra, nuovo Municipio VII Ponente, cap. 16157. L'immobile non presenta pertinenze private, ma gode di un'area di pertinenza condominiale lungo la strada adibita a parcheggi riservati ai civici 16 - 16A - 16B, per i quali, però, non sono previste turnazioni o assegnazioni, come indicato nel regolamento di Condominio. L'immobile è inserito in area collinare, raggiungibile da una strada in salita a tornanti, piuttosto stretta, che si diparte dalla Via Airaghi, strada parallela a Via Pra, nel cuore della delegazione, ove si trovano tutti i negozi e i servizi di prima necessità. La zona è raggiunta da un servizio pubblico urbano integrativo S.I.01 (Stazione FS Pra - Via della Torrazza - Via Villini Negrone - Stazione FS Pra). Le aree a parcheggio nei pressi dell'immobile sono piuttosto ridotte; vi è, però, un buon numero di parcheggi privati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia mutuo

Iscritto a Genova il 18/05/2000

Reg. gen. 14126 - Reg. part. 3483

Importo: € 120.000,00

A favore di Banca Nazionale del Lavoro

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Piana Paola

Data: 17/05/2000

N° repertorio: 5607

Note: Nella sezione D - Ulteriori informazioni - del certificato ipotecario, si legge che "l'ultima rata andrà a scadere il 30/07/2005"; dall'Ispezione Ipotecaria non risulta formalmente trascritta la cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia di mutuo ipotecario. Si specifica che il mutuo ipotecario è stato iscritto anche contro [REDACTED] deceduto in data 21/05/2012.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**

Trascritto a Genova il 25/10/2018

Reg. gen. 35474 - Reg. part. 26826

A favore di Condominio

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

