
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pandolfini Elisabetta, nell'Esecuzione Immobiliare 703/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	9
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	10
Patti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	11
Stato conservativo.....	11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino.....	20
Stima / Formazione lotti	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	24

Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 703/2018 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.217,55	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	29
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino	29

INCARICO

All'udienza del 09/01/2019, il sottoscritto Arch. Pandolfini Elisabetta, con studio in Via Crocco, 3 - 16100 - Genova (GE), email eli.pandolfini@gmail.com, PEC elisabetta.pandolfini@archiworldpec.it, Tel. 0108 604389, Fax 0108 604389, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2019 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 Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

L'immobile è ubicato nel Municipio V Valpolcevera.

L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte.

L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino.

Si tratta di casa monofamiliare isolata su due piani con giardino e cantina annessa.

Di piena proprietà degli esecutati in comunione dei beni; della consistenza catastale di vani 7,5. L'entrata è al piano terra dal giardino e si accede al soggiorno con angolo cottura. Vi sono inoltre una camera matrimoniale ed un bagno. Al piano superiore, a cui si giunge tramite scala interna, si trovano tre stanze ed un altro bagno.

Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Locale deposito (foglio 69, mappale 741) a servizio dell'immobile principale (mapp.163, demolito e ricostruito in altra posizione rispetto a quella del locale deposito preesistente indicato nella piantina catastale come reperita

Il deposito, come l'immobile principale è ubicato nel Municipio V Valpolcevera.

L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte.

L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino.

Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Casa collocata su foglio 69 mapp.163, a confini con particelle foglio 69 mapp. 463 tramite la quale avviene accesso alla casa; foglio 69 mapp. 462; foglio 69 mapp. 1013

Si è notato che il giardino pertinenziale dell'immobile è stato allargato sino ad invadere le proprietà dei mappali 462 (ferrovia), 463 (attualmente indicata proprietà **** Omissis ****), 177 (ferrovia), come si vede dall'estratto di mappa allegato alla stima

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Stessi confini immobile principale di riferimento
deposito collocato su foglio 69 mapp.741, a confini con particelle foglio 69 mapp. 463 tramite la quale avviene accesso alla casa; foglio 69 mapp. 462; foglio 69 mapp. 1013

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
soggiorno	17,40 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	TERRA
CAMERA	17,40 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	TERRA
BAGNO	4,50 mq	6,50 mq	1,00	6,50 mq	2,20 m	TERRA
SCALE INTERNE	5,80 mq	7,10 mq	1,00	7,10 mq	4,40 m	TERRA
CAMERA	17,50 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,52 m	PRIMO
BAGNO	3,00 mq	4,40 mq	1,00	4,40 mq	2,12 m	PRIMO
CORRIDOIO	3,50 mq	4,40 mq	1,00	4,40 mq	2,20 m	PRIMO
CAMERA	6,20 mq	9,90 mq	1,00	9,90 mq	2,70 m	PRIMO
CAMERA	8,60 mq	12,30 mq	1,00	12,30 mq	2,70 m	PRIMO
RIPOSTIGLIO	2,20 mq	3,60 mq	1,00	3,60 mq	2,30 m	PRIMO
giardino pertinenziale	305,00 mq	305,00 mq	0,18	54,90 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	178,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	178,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	8,90 mq	10,70 mq	1,00	10,70 mq	2,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,70 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/04/1992 al 22/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 163, Zc. S Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 469,97 Piano T-1
Dal 23/04/1996 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 163, Zc. S Categoria A3 Cl.2, Cons. 6.5 Rendita € 47,00 Piano T-1
Dal 26/01/2004 al 06/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 163, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 506,13 Piano T-1
Dal 12/07/2004 al 16/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 163, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 542,28 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/1994 al 23/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 741, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 47,15 Piano T
Dal 23/04/1996 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 741, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 47,15 Piano T
Dal 26/01/2004 al 12/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 741, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 47,15 Piano T
Dal 12/07/2004 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 69, Part. 741, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 17 mq Rendita € 47,15 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
bor	69	741			C2				22 €		
BOR	69	163	1	2	A3	2	7,5		542,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi é corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
Risultano infatti modifiche sullo stato interno ed esterno dell'immobile.

Internamente sono state demolite alcune tramezze al piano 1 e altre costruite in posizione diversa
 Esternamente è stata costruita una tettoia tra la parete ovest dell'immobile e il muro di confine con
 particella 1013 (intestata ad Ente urbano); il giardino d i suoi confini lato nord proseguono oltre i
 confini indicati nella particella 163 e si spingono sulla particella 463 Catasto Terreni (proprietà ****
 Omissis ****)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
bor	69	741		2	C2	3	11	17 mq	47,15 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale deposito (MAPP. 741) è stato demolito e ricostruito in altra posizione rispetto a quello presente in planimetria catastale.

L'ultima planimetria catastale reperita in atti evidenzia un locale con una posizione e distribuzione diversa dallo stato dei luoghi.

per regolarizzare tale difformità, dovrà essere presentata una Cila in sanatoria e successivamente un nuovo accatastamento da parte di un professionista abilitato

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Sono state eseguite verifiche presso il Comune di Genova dalle quali risulta che gli esecutati sono residenti nell'immobile, insieme ai figli:

**** Omissis ****

**** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Sono state eseguite verifiche presso il Comune di Genova dalle quali risulta che gli esecutati sono residenti nell'immobile principale (mapp.163)con i figli**** Omissis **** e **** Omissis **** e quindi hanno anche la fruizione del deposito

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

L'immobile risulta occupato dagli esecutai e non risultano contratti di locazione in essere

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

L'immobile risulta fruito dagli esecutati e non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

L'immobile si presenta non in buono stato di conservazione:

alcune stanze manifestano una elevata presenza di muffe da condensa, infatti non vi è impianto di riscaldamento adeguato e funzionante.

I bagni sono caratterizzati da elevata umidità e il bagno del piano superiore non è finito a livello di opere civili: mancanza di doccia, intonaco rustico in più punti, mancanza di porta di accesso.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

L'immobile si presenta non in buono stato di conservazione:

Nuove murature in blocchi internamente non intonacate; tetto con struttura in legno che mostra perdite di acqua.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

Solo l'accesso da Via Sant'Ambrogio di Fegino, avviene tramite passaggio con una scala ricavata in particella 463 Catasto Terreni (intestata **** Omissis ****)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

L'immobile pignorato non risulta inserito in contesto condominiale, né avente parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Esiste esiste servitù di passo a favore dell'azienda FS e suoi aventi causa per periodiche verifiche, manutenzioni ordinarie e straordinarie del muro di sostegno della sede ferroviaria sito sul lato est dello scomparto stesso

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Non si rilevano servitù sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Fondazioni su terreno

Esposizione: Nord, Sud, Est Ovest

Altezza interna utile piano terra h. 269cm; piano primo : 257cm

Str. verticali: muratura mista

Solai: in cemento

Copertura: falde in legno

Manto di copertura: tegole marsigliesi, su cui appoggiati pannelli per impianto fotovoltaico

Pareti esterne ed interne: Pareti esterne intonacate e tinteggiate rosa; pareti interne intonacate e tinteggiate di vari colori. Bagni piastrellati in parte

Pavimentazione interna: Piastrelle

Infissi esterni ed interni: finestre alcune in pvc (porta finestra piano terra), altre in . Porta blindata a pt; porte interne in legno

Volte: soffitti intonacati e tinteggiati

Scale: scala interna in ardesia

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V; impianto idrico, impianto fotovoltaico per produzione energia elettrica; scaldabagno per produzione acqua calda; impianto termico non adeguato e non funzionante (presenza di alcuni termoconvettori), presenza di impianto gas

Terreno esclusivo: giardino

Posto auto: no

Locale deposito annesso (particella 741)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Il deposito è stato ricostruito con blocchi di calcestruzzo intonacati; tetto con struttura in legno, che mostra infiltrazioni d'acqua. La pavimentazione ha un rivestimento in piastrelle di vario tipo. La porta di accesso con intelaiatura metallica bianca ed una finestrella in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e dai figli

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

L'immobile risulta fruito dai coniugi esegutati e dai figli

L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e dai figli

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1992 al 23/04/1996	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/04/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare di Genova	21/10/1993		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/04/1996 al 26/01/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GRASSO ROBERTO	23/04/1996	5505	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio Pubblicità Immobiliare di Genova	30/04/1996	10670	7639

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/01/2004 al 14/07/2004	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	26/01/2004	114	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare di Genova	13/02/2004	5055	2704
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2004 al 17/04/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA FABIO	12/07/2004	70620	14876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio pubblicità immobiliare	14/07/2004	34963	21314
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	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.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/11/1994 al 23/04/1996	**** Omissis ****	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			02/11/1994		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/04/1996 al 26/01/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Grasso Roberto	23/04/1996	5505		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Servizio pubblicità immobiliare Genova	30/04/1996	10670	7639	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/01/2004 al 12/07/2004	**** Omissis ****	decreto di trasferimento			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Tribunale di Genova	26/01/2004	114		
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Servizio pubblicità immobiliare di Genova	13/02/2004	5055	2704	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/07/2004 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	F.Novara	12/07/2004	70620	14876	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova	14/07/2004	34963	21314	
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2009
Reg. gen. 1109 - Reg. part. 191
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Canepa Claudio
Data: 13/01/2009
N° repertorio: 92593
N° raccolta: 8442

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 02/11/2018
Reg. gen. 36360 - Reg. part. 27492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2009
Reg. gen. 1109 - Reg. part. 191
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Canepa Claudio
Data: 13/01/2009
N° repertorio: 92593
N° raccolta: 8442

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 02/11/2018
Reg. gen. 36360 - Reg. part. 27492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

PUC del Comune di Genova:

L'immobile pignorato risulta ricadere in Distretto di trasformazione n. 14 EX DEPOSITO PETROLIFERO FEGINO - VIA FERRI

Vincolo geomorfologico:

Piano di bacino:

AREA_SPECIALE_TIPO_B2_RIPORTI_DISC_INATTIVE

AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO

- BENI TUTELATI AREALI: non presente
- BENI TUTELATI LINEARI: non presente
- BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:
Comp. rn: TU

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

PUC del Comune di Genova:

L'immobile pignorato risulta ricadere in Distretto di trasformazione n. 14 EX DEPOSITO PETROLIFERO FEGINO - VIA FERRI

Vincolo geomorfologico:

Piano di bacino:

AREA_SPECIALE_TIPO_B2_RIPORTI_DISC_INATTIVE

AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO

- BENI TUTELATI AREALI: non presente
- BENI TUTELATI LINEARI: non presente
- BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:
Comp. rn: TU

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

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

L'immobile è stato interessato da modifiche interne ed esterne dopo l'acquisto da parte degli esecutati, avvenuto nel 2004, in quanto lo stesso all'atto dell'acquisto era privo di impianti e allacci e da ristrutturare.

Alcuni interventi realizzati sono però privi di richiesta e successiva autorizzazione da parte del Comune, in particolare:

-demolizione e ricostruzione in altra posizione del locale deposito annesso alla casa e risultante dalla piantina catastale-

Tale intervento non si configura come costruzione o aumento volumetrico, ma necessita comunque di CILA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.6) e 6-bis, c. 1, in quanto "Realizzazione di pertinenze minori", così definite:

"Si tratta di manufatti che debbono avere oggettive caratteristiche di pertinenzialità rispetto all'immobile principale. A titolo indicativo, ove espressamente individuate come tali nelle Norme Generali e consentite nelle Norme di Conformità del P.U.C si ricomprendono tra le "pertinenze minori"

:

- cantine – superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m.

Pertanto è necessario regolarizzare tale intervento previa presentazione di Cila in sanatoria da effettuare tramite professionista abilitato.

Non deve essere pagata la sanzione amministrativa per ritardata comunicazione Cila, in quanto

l'esecuzione delle opere è avvenuto pochi anni dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, ovvero nel 2007, secondo i disposti dell' art. 23 Legge 689/1981 "Il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni indicate dalla presente legge si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione."

-Realizzazione di copertura con tetto in tegole di parte del giardino. Tale struttura si diparte dal muro della casa e poggia sul muro di confine del giardino.

Ciò costituisce aumento di volume e richiederebbe un permesso di costruire.

Poiché però l'immobile in stima è all'interno di un distretto di trasformazione del PUC di Genova, ovvero nel PUC del 2010 distretto n. 9e e nel Puc attuale distretto n. 14, che prevedono entrambi norme transitorie che vietano interventi di costruzione, tale abuso non è sanabile e va demolito.

- demolizione di tramezze interne e ricostruzione di nuova tramezza in nuova posizione, non richiedono permessi da parte del Comune e basta la regolarizzazione della piantina catastale

Risulta invece autorizzato l'intervento di posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura tramite C.I.L. del 02/10/2013 prot. 6555 / 2013

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 idrico.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

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

Il deposito è stato interessato da interventi successivi all'acquisto da parte degli esecutati avvenuto nel 2004 però privi di richiesta e successiva autorizzazione da parte del Comune

Nello specifico:

-demolizione e ricostruzione in altra posizione del locale deposito annesso alla casa e risultante dalla piantina catastale

Tale intervento non si configura come costruzione o aumento volumetrico, ma necessita comunque di CILA ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, artt. 3, c. 1, lett. e.6) e 6-bis, c. 1, in quanto "Realizzazione di pertinenze minori", così definite:

"Si tratta di manufatti che debbono avere oggettive caratteristiche di pertinenzialità rispetto all'immobile principale. A titolo indicativo, ove espressamente individuate come tali nelle Norme Generali e consentite nelle Norme di Conformità del P.U.C si ricomprendono tra le "pertinenze minori"

:

- cantine – superficie coperta massima 12 mq, altezza interna massima 2,30 m.

Pertanto è necessario regolarizzare tale intervento previa presentazione di Cila in sanatoria da effettuare tramite professionista abilitato.

Non deve essere pagata la sanzione amministrativa per ritardata comunicazione Cila, in quanto l'esecuzione delle opere è avvenuto pochi anni dopo l'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati, ovvero nel 2007, secondo i disposti dell' art. 23 Legge 689/1981 "Il diritto a riscuotere le somme dovute per le violazioni indicate dalla presente legge si prescrive nel termine di cinque anni dal giorno in cui è stata commessa la violazione."

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10
L'immobile è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Si tratta di casa monofamiliare isolata su due piani con giardino e cantina annessa. Di piena proprietà degli esecutati in comunione dei beni; della consistenza catastale di vani 7,5. L'entrata è al piano terra dal giardino e si accede al soggiorno con angolo cottura. Vi sono inoltre una camera matrimoniale ed un bagno. Al piano superiore, a cui si giunge tramite scala interna, si trovano tre stanze ed un altro bagno. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 163, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
Valore di stima del bene: € 74.000,55

Ai fini della valutazione dell'immobile in perizia, si ritengono applicabili due distinti criteri di stima: - Metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore dell'immobile mediante paragone con altri immobili aventi caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato, valutando gli eventuali elementi di diversità, in relazione all'immobile da stimare.

-Metodo analitico della capitalizzazione dei redditi che determina l'ammontare del valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio - r - che si definisce saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento permette di mediare i valori ottenuti attraverso i due diversi metodi di stima e quindi di ottenere il più probabile valore di mercato. Il criterio prevede il reperimento dei prezzi di mercato degli immobili assimilabili a quelli in perizia e quindi la determinazione del segmento di prezzo attribuibile a questi ultimi, riferendolo al parametro di valutazione precedentemente determinato, ovvero il mq di Superficie Commerciale ovvero:

Appartamento pari a mq 178,10.

A livello preliminare, come peraltro indicato nel quesito posto dal G.E., vengono presi in considerazione i valori OMI, che prevedono per le abitazioni economiche con stato di conservazione normale un valore min di €690/mq e un valore max di €1000/mq.

Altre fonti: Valori di mercato espressi dalle banche dati di siti specializzati del settore, come:

- Borsino immobiliare che riporta per le caratteristiche di zona, i seguenti prezzi di mercato: minimo € 630/mq massimo €900/mq

Acquisizione valori di mercato da annunci di vendita immobiliare proposti da siti e quotidiani e da agenzie immobiliari su piazza:

-Villetta in Zona Sant'Ambrogio di Fegino, restaurata con giardino carrabile mq 150, con prezzo di vendita di €1300 €/mq

-Casa indipendente in zona Sant'Ambrogio di Fegino, mq 200, con prezzo di vendita di 825€/mq

Tenuto conto dei dati reperiti, escludendo i valori massimi riscontrati negli annunci di vendita, ritengo che il valore più probabile da attribuirsi all'immobile in perizia sia di € 450 /mq.

Ciò si è desunto da:

- valore minimo fascia OMI, che in questo caso rappresenta un indice leggermente

sovrastimato rispetto all'attuale situazione di mercato, vedasi trend negativo seguente:

Nel mese di Marzo 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.690 per metro quadro, contro i € 1.717 registrati il mese di Luglio 2018 (con una diminuzione del 2% in 8 mesi).

-valore desumibile delle banche dati e degli appartamenti di zona in vendita, considerandone le caratteristiche -adeguamento del valore di cui sopra considerando lo stato dell'immobile, ovvero:

- * assenza di impianto di riscaldamento
- * bonifica da condensa e muffe in diversi locali
- * bagno al piano superiore da completare con piastrellatura, tinta e inserimento di porta di accesso
- * alcune finestre da sostituire e fornitura e posa di persiane
- * posizione dell'immobile a lato della ferrovia
- * accesso dell'immobile solo tramite percorso pedonale con scala

La valutazione dell'immobile secondo il criterio sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 450/mq x 178,10 mq = Euro 80.145

Il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi si basa sull'individuazione di due parametri: il reddito netto che il capitale produce - R_n - e un saggio r che si definisce saggio di capitalizzazione, tale che il Valore di mercato V_m è dato dalla formula $V_m = R_n / r$.

Si procede quindi ad individuare il valore di locazione dell'immobile secondo i prezzi di mercato e in base al contratto di affitto di riferimento in essere, da cui emerge che il valore di locazione, comprese le spese di amministrazione di competenza inquilino, è di circa 3,9€/mq x mese, da ridurre percentualmente secondo lo stato dell'immobile a 2,5€/mq, che moltiplicati per 178,10 mq corrispondono a 445 €/mese. Il canone mensile di 445 €/mese è un reddito lordo e quindi il reddito lordo annuale è pari a: €445 x12 (mesi) =€5.340,00/anno Il Reddito netto annuo è dato dalla formula: R_l (reddito lordo) - S (spese a carico della proprietà).

Le Spese a carico della proprietà che diminuiscono il Reddito lordo si possono sintetizzare in:

-Spese di manutenzione dell'immobile che rappresentano le spese necessarie per mantenere l'immobile in buono stato, ivi comprese le spese per la manutenzione dell'edificio. In questo caso si adotta una media del 2% di incidenza

-Spese per servizi: La percentuale di spesa è funzione dei servizi di cui usufruisce l'unità immobiliare: in questo caso manca il riscaldamento, vi sono solo l'acqua fredda e calda, il gas e l'elettricità, quindi si ritiene di indicare una percentuale del 10%

-Alee per sfitti ed inesigibilità: Considerando la congiuntura attuale del mercato delle locazioni in zona, si ipotizza una percentuale relativa del 3%

-Assicurazioni: Considerando che in generale non vi è molta attenzione a contrarre assicurazioni e considerando nello specifico le caratteristiche dell'immobile di basso pregio, si ritiene di poter considerare questo valore pari a 0%

-Reintegrazione del capitale fondiario: Nel settore immobiliare è la quota, legata alla obsolescenza tecnico-funzionale di un edificio che bisogna accantonare per potere avere, dopo un certo numero di anni, il capitale necessario alla sua ristrutturazione. Si ritiene congruo stimare lo 2%

-Imposte e tasse: Si tratta principalmente delle imposte sugli immobili, delle imposte annuali sui redditi e locazioni e delle imposte non annuali (tassa di registro). Si può supporre una percentuale del 15% In totale Quindi la percentuale delle Spese si attesta al 32,00%

Da qui si ricava il Reddito Netto annuo pari a €5.340,00 (1-32,00%) = €3.633,00

A questo punto va calcolato il Saggio di Capitalizzazione r , che per definizione risulta essere un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare, come rapporto tra il reddito di un singolo

anno diviso per il prezzo di vendita della proprietà. Si può stimare un Saggio medio del 4% nell'ambito dell'attuale congiuntura economica e del tipo di immobile di basso prestigio, che va a sua volta aggiustato con correttivi specifici, definiti dalla pratica estimativa, per l'unità immobiliare in perizia.

Correttivi applicabili

Centralità rispetto al centro urbano, trasporti +0,12%

Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale +0,28%

Qualificazione dell'ambiente esterno +0,09%

Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde pubblico o privato +0,08%

Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio + 0,06%

Caratteristiche di panoramicità + 0,36

Caratteristiche di prospicienza e di luminosità +0,1%

Quota rispetto al piano stradale +0,0%

Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti +0,0%

Grado di rifinitura interna ed esterna + 0,12%

Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria + 0,09%

Età dell'edificio + 0,01%

Possibilità di dilazioni nei pagamenti / Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione -0,02 %

Totale correttivi +0,02 %

Ne discende che il tasso di Saggio di Capitalizzazione r , comprensivo dei correttivi specifici applicati ammonta al 5,33%. Applicando quindi la formula precedentemente illustrata di: $V_m = R_n/r$

Si ha $V_m = \text{€ } 3.633,00/0,0533 = \text{€ } 68161$

La valutazione dell'immobile secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi risulta pertanto essere pari a € 68.161.

Per concludere la valutazione del prezzo con doppia stima, si ha: $(\text{€ } 80.145,00 + \text{€ } 68.161,00)/2 = \text{€ } 74.153,00$ Ne deriva che la valutazione complessiva dell'immobile in perizia risulta pari ad Euro 74.153,00 arrotondati a Euro 74.000,00, pari ad un valore di 415,50€/mq

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino
Locale deposito (foglio 69, mappale 741) a servizio dell'immobile principale (mapp.163, demolito e ricostruito in altra posizione rispetto a quella del locale deposito preesistente indicato nella piantina catastale come reperita Il deposito, come l'immobile principale è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Zc. 2, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 1.070,00
Il locale deposito non risulta vendibile singolarmente, ma come parte dell'immobile principale, pertanto i criteri di stima utilizzati sono quelli indicati nella stima dell'immobile di riferimento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10	178,10 mq	415,50 €/mq	€ 74.000,55	100,00%	€ 74.000,55
Bene N° 2 - Deposito Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino	10,70 mq	100,00 €/mq	€ 1.070,00	100,00%	€ 1.070,00
				Valore di stima:	€ 75.070,55

Valore di stima: € 75.070,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto	3753,00	€
Diminuzione dovuta alla sanatoria degli abusi edilizi	16100,00	€

Valore finale di stima: € 55.217,55

Dal valore finale di stima va effettuata una riduzione forfettaria del 5% per assenza della garanzia per i vizi, ovvero € 3.753,00

Da ciò deriva che la valutazione assomma a € 71.317,55

Da tale prezzo vanno inoltre detratte le spese per la bonifica degli interventi edilizi abusivi:

- presentazione Cila in sanatoria locale deposito da parte di professionista abilitato per € 700
- nuovo accatastamento del locale deposito da parte di tecnico abilitato , pari ad € 400
- demolizione dell'area coperta abusiva e messa in pristino dei luoghi € 10.000
- eventuale demolizione delle opere eseguite per estendere l'area del giardino oltre i confini del mappale 163 ad invadere la proprietà mappale 463 (da visura allegata di proprietà **** Omissis ****, mappale 462 e mappale 177 (proprietà ferrovia) € 5.000

Il tutto porta ad una riduzione complessiva del % Pertanto il prezzo di vendita ammonterebbe ad Euro 55.217,55

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nessun tipo di riserva 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 23/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pandolfini Elisabetta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto foglio 69 catasto terreni (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura immobile e visura immobile (Aggiornamento al 06/03/2019)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - piantina immobile e piantina deposito (Aggiornamento al 06/03/2019)
- ✓ N° 20 Foto - foto immobile e foto cantina (Aggiornamento al 04/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo immobile e deposito (Aggiornamento al 04/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria (Aggiornamento al 18/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - piantina toponomastica (Aggiornamento al 07/04/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C.I.L. 6555-2013 per installazione pannelli fotovoltaici (Aggiornamento al 07/04/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - APE e ricevuta (Aggiornamento al 22/04/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10
L'immobile è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Si tratta di casa monofamiliare isolata su due piani con giardino e cantina annessa. Di piena proprietà degli esecutati in comunione dei beni; della consistenza catastale di vani 7,5. L'entrata è al piano terra dal giardino e si accede al soggiorno con angolo cottura. Vi sono inoltre una camera matrimoniale ed un bagno. Al piano superiore, a cui si giunge tramite scala interna, si trovano tre stanze ed un altro bagno. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 163, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3
Destinazione urbanistica: PUC del Comune di Genova: L'immobile pignorato risulta ricadere in Distretto di trasformazione n. 14 EX DEPOSITO PETROLIFERO FEGINO - VIA FERRI Vincolo geomorfologico: Piano di bacino: AREA_SPECIALE_TIPO_B2_RIPORTI_DISC_INATTIVE AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO - BENI TUTELATI AREALI: non presente - BENI TUTELATI LINEARI: non presente - BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Comp. rn: TU
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino
Locale deposito (foglio 69, mappale 741) a servizio dell'immobile principale (mapp.163, demolito e ricostruito in altra posizione rispetto a quella del locale deposito preesistente indicato nella piantina catastale come reperita Il deposito, come l'immobile principale è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Zc. 2, Categoria C2
Destinazione urbanistica: PUC del Comune di Genova: L'immobile pignorato risulta ricadere in Distretto di trasformazione n. 14 EX DEPOSITO PETROLIFERO FEGINO - VIA FERRI Vincolo geomorfologico: Piano di bacino: AREA_SPECIALE_TIPO_B2_RIPORTI_DISC_INATTIVE AREA_VINCOLO_IDROGEOLOGICO - BENI TUTELATI AREALI: non presente - BENI TUTELATI LINEARI: non presente - BENI TUTELATI PUNTUALI: non presente PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: Comp. rn: TU

Prezzo base d'asta: € 55.217,55

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 703/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.217,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino, edificio civ.10		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 163, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	178,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta non in buono stato di conservazione: alcune stanze manifestano una elevata presenza di muffe da condensa, infatti non vi è impianto di riscaldamento adeguato e funzionante. I bagni sono caratterizzati da elevata umidità e il bagno del piano superiore non è finito a livello di opere civili: mancanza di doccia, intonaco rustico in più punti, mancanza di porta di accesso.		
Descrizione:	L'immobile è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Si tratta di casa monofamiliare isolata su due piani con giardino e cantina annessa. Di piena proprietà degli esecutati in comunione dei beni; della consistenza catastale di vani 7,5. L'entrata è al piano terra dal giardino e si accede al soggiorno con angolo cottura. Vi sono inoltre una camera matrimoniale ed un bagno. Al piano superiore, a cui si giunge tramite scala interna, si trovano tre stanze ed un altro bagno. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi esecutati e dai figli		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sant'Ambrogio di Fegino		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 741, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	10,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta non in buono stato di conservazione: Nuove murature in blocchi internamente non intonacate; tetto con struttura in legno che mostra perdite di acqua.		
Descrizione:	Locale deposito (foglio 69, mappale 741) a servizio dell'immobile principale (mapp.163, demolito e ricostruito in altra posizione rispetto a quella del locale deposito preesistente indicato nella piantina catastale come reperita Il deposito, come l'immobile principale è ubicato nel Municipio V Valpolcevera. L'ubicazione è semiperiferica rispetto al centro di Genova, verso nord-ovest. Zona in generale con prevalente destinazione residenza. L'immobile però si trova in un'area isolata ed è adiacente ai binari della ferrovia sul lato est, mentre sugli altri lati è prospiciente su aree inedificate e incolte. L'accesso, unicamente pedonale, avviene da una scalinata che parte da Via S.Ambrogio di Fegino. Scarsa reperibilità di aree destinate a parcheggio su Via Sant'Ambrogio di Fegino. Fermata autobus a circa 300m a piedi dall'edificio. Non sono presenti supermercati ed esercizi commerciali nelle immediate vicinanze.		

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta fruito dai coniugi esecutati e dai figli

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO, EDIFICIO CIV.10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2009
Reg. gen. 1109 - Reg. part. 191
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Canepa Claudio
Data: 13/01/2009
N° repertorio: 92593
N° raccolta: 8442

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 02/11/2018
Reg. gen. 36360 - Reg. part. 27492
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 16/01/2009
Reg. gen. 1109 - Reg. part. 191
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Canepa Claudio
Data: 13/01/2009
N° repertorio: 92593
N° raccolta: 8442

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Genova il 02/11/2018

Reg. gen. 36360 - Reg. part. 27492

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura