

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosa Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 215/2019 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale:*

contro

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1 .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 215/2019 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 121.908,28</b> .....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 06/06/2019, il sottoscritto Arch. Rosa Angela, con studio in Corso Aurelio Saffi, 7/8 - 16128 - Genova (GE), email angela.rosa@libero.it, PEC angela.rosa@archiworldpec.it, Tel. 349 1394166, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2019 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 Pieragostini 15/10

## DESCRIZIONE

---

L'edificio di fine 800, a prevalente destinazione residenziale, in cui è inserito il bene, è localizzato nel quartiere di Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova, nei pressi di via Pieragostini. Il contesto è ben servito dai mezzi pubblici, è vicino al centro commerciale Fiumara, vi sono negozi, supermercati, bar, ambulatori asl, cinema, centri sportivi, piscina. Sul retro dell'edificio vi sono numerosi parcheggi riservati ai residenti.

L'edificio, ha struttura portante in muratura, la parte basamentale è sottolineata da lastre in ardesia, facciate intonacate, ritmate da finestre decorate da timpani; in alcuni appartamenti sono presenti balconi. La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto piano. L'immobile è dotato di un nuovo ascensore ed è in discrete condizioni, al piano terra sono presenti negozi. Si accede all'edificio da un grande portone a vetri, è presente il citofono.

L'immobile localizzato al piano quarto dell'edificio ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 147, è dotato di ingresso-corridoio e disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, un bagno (vd. Allegato n.7 Planimetria dell'immobile).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Era stato fissato appuntamento tramite SOVEMO in data 18 luglio, con congruo anticipo: l'esecutata non si è presentata. L'esecutata inoltre non ha ritirato la raccomandata 1, inviata in data 5 luglio 2019. Dopo nuovo contatto della SOVEMO in data 26 luglio è stato effettuato il sopralluogo.  
Allegato 1 raccomandata

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pieragostini 15/10



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

E' allegato l'atto notarile con il regolamento di condominio vedi Allegato 4 atto notarile.

## TITOLARITÀ

---

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

•Al N.C.E.U. di Genova sezione Abitazione A/3 composta di 8 vani. Identificata in Catasto alla Sez.Urb.SAM Foglio 45 particella 38 sub. 25 .

- a nord si affaccia su distacco;
- a est si affaccia su cavedio e confina con vano scale condominiale;
- a sud si affaccia su via Pieragostini e confina con l'int.11;
- a ovest si affaccia su distacco.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,78 mq	147,00 mq	1,00	147,00 mq	3,55 m	quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				147,00 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				147,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile localizzato al piano quarto dell'edificio ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 147, è dotato di ingresso-corridoio e disimpegni di 29,22 mq, soggiorno di 24.67 mq, cucina di 15.55 mq, camera 1 di 16.52 mq, camera 2 di 14.86 mq, ripostiglio di 3.44 mq, un bagno di circa 6.06 mq (vd. Allegato n.7 Planimetria dell'immobile).

La pianta dell'appartamento ha lievi differenze rispetto alla planimetria catastale (sanabile sia in Comune che al Catasto).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2005 al 25/10/2005		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 38 Categoria A3
Dal 18/10/2005 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 38 Categoria A3
Dal 09/11/2015 al 17/08/2019		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 45, Part. 38 Categoria A3

varazione del 9/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	45	38			A3							

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono alcune difformità rappresentate nelle planimetrie all'Allegato n.7. E' stato effettuato sopralluogo presso il catasto e sono state trovate due planimetrie catastali del 1939 che rappresentano la consistenza originaria prima del frazionamento e della fusione dell'immobile.

Occorrerà effettuare una sanatoria in Comune e aggiornare la planimetria al catasto.



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma,c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dai famigliari

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile risulta in discreto stato conservativo

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è inserito all'interno del condominio. Al momento non usufruisce dell'uso del nuovo ascensore non avendo l'esecutata partecipato alle spese.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio si presenta in discrete condizioni statiche, ha struttura portante in muratura. I solai sono in legno la copertura è piana .La forma planimetrica dell'edificio è poligonale,facciate intonacate con basamento in lastre di ardesia,timpani decorativi alle finestre.E' dotato di un nuovo ascensore ed impianto citofonico,l'atrio ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti intonacate.I pianerottoli hanno pavimentazione alla genovese e le scale sono in marmo.

L'appartamento è in discreto stato di manutenzione (vi sono alcune tracce di umidità in un angolo del soggiorno), è luminoso con vista sulla città ed il centro commerciale della Fiumara; la zona giorno è esposta a sud,sud ovest , la zona notte a nord;ha altezza interna utile è di 3,55 mt , pavimentazione in marmo ,le pareti sono intonacate, il bagno e la cucina sono piastrellati. Le porte sono in legno e vetro, le persiane sono in plastica, le finestre sono in pvc vetro doppio.E' dotato di impianto elettrico,idrico, riscaldamento autonomo,termosifoni (vedi Allegati n.5\_6\_7 Documentazione fotografica esterni , parti interne e condominiali, planimetria stato attuale).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è abitato dalla proprietaria, all' anagrafe vi risultano residenti oltre all'esecutata anche il marito e la figlia. L'esecutata risulta essere in regime di separazione dei beni (vedi Allegato n. 9 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).



**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1999		<b>pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 27/10/2004		<b>pubblico</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/10/2005				<b>Atto pubblico</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Porcile Andrea			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 19/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Atto notarile pubblico  
Iscritto a Genova il 25/10/2005  
Reg. gen. 59016 - Reg. part. 13095  
Importo: € 200.000,00  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Pignoramento** derivante da Atto giudiziario  
Iscritto a Genova il 09/03/2019  
Reg. gen. 11749 - Reg. part. 8873  
Importo: € 11.527,62  
A favore di  
Contro  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.12 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riquilificazione urbanistica-residenziale.

Le destinazioni d'uso ammissibili sono:

- Residenza
- Strutture ricettive alberghiere
- Servizi privati
- Uffici
- Esercizi di vicinato





- Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è inserito nel contesto urbano del Comune di Genova.

Presso il Comune non risultano depositati progetto o Decreto di abitabilità.

E' possibile sanare le lievi difformità riscontrate sia presso il Comune che al Catasto..

Il certificato di destinazione urbanistica n.374/19/B5 del 2019 (vedi Allegato n.12) afferma che l'immobile descritto ricade in Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riqualificazione urbanistica-residenziale.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

#### **•A.P.E**

La sottoscritta ha redatto secondo le richieste del Giudice, l'Attestato di prestazione energetica n.28300/2019 da cui risulta che l'immobile è in Classe energetica F, valore attuale 120.15 kwh/mq anno (vedi Allegato n.8 A.P.E.).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.168,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.445,50



Vi sono debiti con il Condominio per euro 11.527,62 (vedi Allegato n.11 Vincoli condominiali).

## 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 Pieragostini 15/10  
L'edificio di fine 800, a prevalente destinazione residenziale, in cui è inserito il bene, è localizzato nel quartiere di Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova, nei pressi di via Pieragostini. Il contesto è ben servito dai mezzi pubblici, è vicino al centro commerciale Fiumara ,vi sono negozi, supermercati, bar,ambulatori asl,cinema,centri sportivi,piscina.Sul retro dell'edificio vi sono numerosi parcheggi riservati ai residenti. L'edificio, ha struttura portante in muratura,la parte basamentale è sottolineata da lastre in ardesia,facciate intonacate, ritmate da finestre decorate da timpani;in alcuni appartamenti sono presenti balconi.La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto piano. L'immobile è dotato di un nuovo ascensore ed è in discrete condizioni,al piano terra sono presenti negozi.Si accede all'edificio da un grande portone a vetri, è presente il citofono. L'immobile localizzato al piano quarto dell'edificio ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 147, è dotato di ingresso-corridoio e disimpegni,soggiorno,cucina,tre camere,ripostiglio,un bagno(vd. Allegato n.7 Planimetria dell'immobile).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 38, Categoria A3Valore di stima del bene: € 133.770,00  
Per la valutazione dell'immobile sono state consultate le seguenti fonti:
  - Banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.
  - Informazioni presso le Agenzie di mediazione Immobiliare della zona.
  - Dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Pieragostini 15/10	147,00 mq	910,00 €/mq	€ 133.770,00	100,00%	€ 133.770,00
				Valore di stima:	€ 133.770,00

Valore di stima: € 133.770,00

### Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	2445,50	€
Altro	6416,22	€

**Valore finale di stima: € 121.908,28**

Si applica riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi

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 20/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rosa Angela

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 Raccomandata A/R (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.2 .....Visura catastale immobile (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.3 ..... Planimetria Catastale attuale e storica (1939) prima del frazionamento (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.4 ..... Atto notarile e Regolamento di Condominio (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.5..... Documentazione fotografica esterni e parti interne condominiali (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.6 ..... Documentazione fotografica interni (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.7 ..... Planimetria stato attuale e confronto con il catastale (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.8 ..... A.P.E (Aggiornamento al 19/08/2019)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.9..... Certificato di residenza e situazione di famiglia (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.10..... Visura Ipotecaria (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.11..... Vincoli condominiali (Aggiornamento al 19/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n.12..... Certificato di destinazione urbanistica (Aggiornamento al 19/08/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Pieragostini 15/10  
L'edificio di fine 800, a prevalente destinazione residenziale, in cui è inserito il bene, è localizzato nel quartiere di Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova, nei pressi di via Pieragostini. Il contesto è ben servito dai mezzi pubblici, è vicino al centro commerciale Fiumara ,vi sono negozi, supermercati, bar,ambulatori asl,cinema,centri sportivi,piscina.Sul retro dell'edificio vi sono numerosi parcheggi riservati ai residenti. L'edificio, ha struttura portante in muratura,la parte basamentale è sottolineata da lastre in ardesia,facciate intonacate, ritmate da finestre decorate da timpani;in alcuni appartamenti sono presenti balconi.La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto piano. L'immobile è dotato di un nuovo ascensore ed è in discrete condizioni,al piano terra sono presenti negozi.Si accede all'edificio da un grande portone a vetri, è presente il citofono. L'immobile localizzato al piano quarto dell'edificio ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 147, è dotato di ingresso-corridoio e disimpegni,soggiorno,cucina,tre camere, ripostiglio,un bagno(vd. Allegato n.7 Planimetria dell'immobile). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 38, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con DD n° 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, (vedi Allegato n.12 Certificato di destinazione urbanistica) l'immobile è localizzato in Ambito AR - UR del P.u.c. Ambito di Riqualificazione urbanistica-residenziale. Le destinazioni d'uso ammissibili sono:  
•Residenza •Strutture ricettive alberghiere •Servizi privati •Uffici •Esercizi di vicinato  
•Connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse,bingo e simili

**Prezzo base d'asta: € 121.908,28**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 215/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.908,28**

<b>Bene N°1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via Pieragostini 15/10		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 38, Categoria A3	<b>Superficie</b>	147,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta in discreto stato conservativo		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio di fine 800, a prevalente destinazione residenziale, in cui è inserito il bene, è localizzato nel quartiere di Sampierdarena area semicentrale del ponente di Genova, nei pressi di via Pieragostini. Il contesto è ben servito dai mezzi pubblici, è vicino al centro commerciale Fiumara, vi sono negozi, supermercati, bar, ambulatori asl, cinema, centri sportivi, piscina. Sul retro dell'edificio vi sono numerosi parcheggi riservati ai residenti. L'edificio, ha struttura portante in muratura, la parte basamentale è sottolineata da lastre in ardesia, facciate intonacate, ritmate da finestre decorate da timpani; in alcuni appartamenti sono presenti balconi. La forma planimetrica dell'edificio è poligonale, la copertura è costituita da un tetto piano. L'immobile è dotato di un nuovo ascensore ed è in discrete condizioni, al piano terra sono presenti negozi. Si accede all'edificio da un grande portone a vetri, è presente il citofono. L'immobile localizzato al piano quarto dell'edificio ha una superficie commerciale lorda di circa mq. 147, è dotato di ingresso-corridoio e disimpegni, soggiorno, cucina, tre camere, ripostiglio, un bagno (vd. Allegato n.7 Planimetria dell'immobile).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è abitato dalla proprietaria, all'anagrafe vi risultano residenti oltre all'esecutata anche il marito e la figlia. L'esecutata risulta essere in regime di separazione dei beni (vedi Allegato n. 9 Certificato di residenza e Situazione di famiglia- Anagrafe del Comune di Genova).		

