
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2019 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 180/2019 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.805,54	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

All'udienza del 10/07/2019, 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 24/07/2019 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 Santa Maria del Priano 2, interno 8, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE contraddistinta con il numero interno 8 del civico 2 di Via Santa Maria del Priano, nella delegazione di Sestri Ponente, quartiere alla periferia del ponente genovese.

L'appartamento è posto al secondo piano di un condominio di ampie dimensioni, contraddistinto da due vani scala separati, ognuno composto da 20 unità immobiliari. La distribuzione ai piani avviene esclusivamente tramite scala interna condominiale in quanto non è presente ascensore.

L'immobile non presenta né aree di pertinenza esterna private né aree condominiali, cosicché la capacità di parcheggio, benché siano presenti un buon numero di parcheggi nelle vicinanze, nelle ore di punta risulta difficoltosa.

L'area su cui sorge l'immobile si organizza nell'immediato entroterra della delegazione in leggera collina in una zona storicamente molto significativa; alle origini era un golfo insinuato tra due colline e compreso tra le foci di due piccoli torrenti che hanno poi dato origine al Chiaravagna; dopo la cristianizzazione della Liguria la zona venne denominata San Lorenzo e attorno alla metà del 1100 iniziò in questa stessa area la costruzione dell'attuale santuario di Virgo Potens, un complesso monastico che sia dal punto di vista religioso, sia architettonico, ha ricoperto grande importanza.

L'immobile oggetto di pignoramento sorge proprio a lato della chiesa; dal balcone e dalle finestre, infatti, si ha la visuale sul complesso e sulla piazza ad esso antistante.

Pur leggermente defilato rispetto al centro della delegazione, dall'immobile sono raggiungibili in pochi minuti di auto tutti i centri nevralgici di comunicazione: i caselli autostradali di Genova Aeroporto e Genova Pegli; le stazioni ferroviarie di Sestri (per la linea litoranea) e Borzoli per la ferrovia Genova Acqui Terme, oltre che l'Aeroporto. Facilmente raggiungibile in auto sono anche l'Ospedale di Sestri Ponente e il centro costituito da Via Sestri ove sorgono molte attività commerciali di richiamo cittadino.

In ragione della posizione a monte del centro risultano poco più impegnativi i percorsi a piedi potendosi stimare in circa 15/20 minuti il tempo per raggiungere via Sestri.

La zona è comunque anche servita dalla linea di servizio pubblico AMT: capolinea della linea 170 in piazza Virgo Potens (limitrofa all'immobile) per il collegamento al centro di Sestri e poco distanti le linee 158 e 172.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Santa Maria del Priano 2, interno 8, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento risulta confinante con l'esterno mediante i muri perimetrali in corrispondenza dei fronti sud ed est su cui porge con finestre o portefinestre. Confina a nord con altro appartamento dello stesso stabile ed a ovest in parte con altro appartamento dello stesso stabile ed in parte con il vano scala. Inferiormente e superiormente confina con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,28 mq	61,42 mq	1,00	61,42 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	9,36 mq	9,36 mq	0,30	2,81 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,23 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 con superficie netta pari a mq. 4,81;
- corridoio con superficie netta pari a mq. 5,11;
- cucina con superficie netta pari a mq 10,15 - a seguito di modifiche rispetto alla conformazione originale (non databili allo stato attuale) la cucina risulta avere diretta visuale sul corridoio: la parete di separazione con esso è stata demolita e solo in parte sostituita da muretto di h. cm. 100,00;
- bagno con superficie netta pari a mq 4,40;
- 2 camere da letto di superficie netta rispettivamente mq 10,30 e 16,51.

L'abitazione è dotata di balcone con affaccio ad est di superficie pari a mq. 9,36. Il balcone è accessibile esclusivamente dalla portafinestra che si apre sul locale cucina, ma su di esso porge anche la finestra del bagno (su di esso è presente anche la persiana di una buca tamponata del fronte est).

Si segnala che l'Amministratore pro tempore ha comunicato che nei fondi del condominio sono state realizzate delle cantine dopo la costruzione dell'immobile; è stato quindi riferito che esse sono rimaste di proprietà condominiale ma sono state assegnate ognuna ad un appartamento. Essendo state realizzate posteriormente alla redazione del Regolamento di Condominio, in esso non se ne fa menzione ed essendo anche antecedenti alla nomina dell'Amministratore oggi in carica neppure l'Amministrazione è al corrente dei criteri di assegnazione (presso il Comune non risultano, tuttavia, depositati elaborati progettuali).

Al momento del sopralluogo gli Esecutati non hanno mostrato nessun locale nei fondi e nella planimetria catastale riferita all'U.I. interno 8 non è indicato alcun locale cantina. In ragione dell'assenza di ogni informazione utile, nella stima non si è tenuta in considerazione tale eventuale locale concesso in assegnazione all'u.i.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/09/1957 al 20/12/1973		Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 2
Dal 20/12/1973 al 05/12/2005		Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Piano 2
Dal 05/12/2005 al 13/08/2019		Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 216,91 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

16/11/2001: variazione toponomastica da piazza Virgo Potens n. 10 a Via Santa Maria del Priano n. 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
BOR	65	397	8	2	A4	3	4 vani	64 mq	216,91 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra la planimetria catastale datata 23/12/1959 e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo all'immobile ha messo in evidenza:

- una importante difformità relativa alla finestra della camera matrimoniale in quanto nella planimetria catastale non è rappresentata la buca oggi presente sul fronte sud.
- una lieve difformità relativa alla parete di separazione tra cucina e corridoio allo stato attuale in parte demolita.

Si segnala che per la regolarizzazione presso l'Agenzia del Territorio si reputa necessario procedere con la variazione della planimetria catastale mediante presentazione di pratica Docfa (previa regolarizzare edilizia di cui si tratta al corrispondente paragrafo). Gli oneri per la realizzazione dell'aggiornamento catastale si stimano complessivamente pari ad € 400,00.



PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Genova il "Certificato contestuale residenza e stato di famiglia" e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio dell'Esecutato, dai quali risulta che lo stesso è residente in via Santa Maria del Priano 2 int. 8 con la propria famiglia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato in quanto regolare residenza della famiglia dell'Esecutato.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta un cattivo stato di conservazione conferito da una evidente vetustà delle finiture e degli impianti non a norma (al momento del sopralluogo è stata valutata esclusivamente la funzionalità dell'impianto elettrico). La proprietà non ha fornito certificazioni riferite all'installazione e manutenzione della caldaia murale.

Gli infissi sono di tipo metallico a vetro singolo risalenti alle prime tipologie di serramenti metallici. La persiana della camera singola è di tipo metallico ma non è stato possibile valutarne lo stato di conservazione; le altre persiane sono di tipo ligneo in stato di conservazione mediocre.

L'Esecutato non ha riferito di eventuali danni e/o infiltrazioni e/o problematiche di altro genere presenti nell'appartamento derivanti dalle parti comuni: risultano, però, visibili nella cucina importanti macchie.

Il balcone dell'u.i., come in generale tutti i balconi dell'immobile, presenta problematiche infiltrative con esfoliazioni del film pittorico e distacchi dei copriferrì di armatura dei ciellini.

In riferimento alle parti comuni risulta evidente la necessità di interventi di manutenzione dei fronti est ed ovest e del cornicione per diffuse crepe e cavillature degli intonaci con anche estesi distacchi; il fronte sud risulta essere stato già oggetto di più recente manutenzione.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento è inserito in condominio suddiviso in due vani scala.

Il portone di accesso al civico 2 si apre sul fronte ovest, sopraelevato di 3 scalini rispetto alla sede stradale. Il serramento del portone è di tipo metallico, di recente tipologia. L'edificio non è connotato da atrio di ingresso di ampie dimensioni ma il portone porge direttamente sul vano scala con solo un modestissimo slargo laterale. Il vano scala è costituito da rampe parallele tra muri, con ballatoi con pavimentazione in graniglia, scale con pedate in marmo e finitura delle pareti semplicemente tinteggiata con lambrino in granigliato di marmo; nel complesso il vano scala è in buone condizioni di conservazione. Non è presente ascensore.

Nell'immobile non vi sono appartamenti condominiali mentre sono presenti delle cantine comuni condominiali assegnate ai singoli appartamenti (non identificate - si rimanda al proposito al paragrafo Consistenza).



Il Regolamento di Condominio disciplina le spese comuni agli artt. 9 - 10 - 11 - 12 e 13.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente agli anni cinquanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate. L'Edificio consta di sette piani fuori terra, concluso con copertura piana non coibentata. Le facciate risultano finite ad intonaco civile tinteggiato. In corrispondenza del fronte est, al piano terra sono presenti giardini di pertinenza privati, mentre ai piani superiori sono presenti balconi ripetuti anche in corrispondenza del fronte ovest.

Prospetti, balconi e cornicione denunciano la necessità di interventi di manutenzione in quanto sono presenti oltre a cavillature e crepe anche 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 straordinaria.

L'ingresso all'u.i. avviene da un ballatoio di modeste dimensioni che consente l'accesso anche ad altri 2 appartamenti che compongono il piano.

La porta caposcala dell'int. 8 è in legno a unico battente di tipo non blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; cucina e bagno presentano rivestimento a parete in piastrelle. I pavimenti di ingresso, corridoio, cucina e camera matrimoniale sono in graniglia; parimenti in graniglia è il pavimento della camera singola ma allo stato attuale vi risulta incollato in sovrapposizione un laminato ligneo. Il bagno, dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata esterna e doccia, presenta sia pavimento, sia rivestimento in piastrelle, databili come successive all'epoca di costruzione dell'immobile.

Le finestre e la portafinestra sono costituite da serramento metallico non di ultima generazione a vetro singolo. Le porte interne sono in legno di tipo economico. L'appartamento è dotato di impianto fognario, citofonico, gas metano, elettrico, di riscaldamento e antenna digitale terrestre condominiale.

L'impianto elettrico risulta di tipologia non a norma. L'impianto di riscaldamento (al momento del sopralluogo chiuso) è di tipo autonomo con generatore di calore costituito da caldaia murale posizionata nel locale cucina, con sistema di distribuzione a radiatori; è presente termostato a parete. La tipologia degli elementi è molto datata. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite la stessa caldaia murale. Non sono stati reperiti libretti di impianto/caldaia/scarico fumi e non è stata testata la funzionalità della caldaia stessa, sebbene dichiarata funzionante.

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 conservativo. L'u.i. affaccia a sud e ad est dove porge l'ampio balcone accessibile dalla cucina.

Presenta nel complesso una buona illuminazione interna ed una vista aperta seppur priva di scorci panoramici di particolare interesse.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore che vi risiede con la propria famiglia composta da:



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1973 al 27/06/1989		Scrittura privata di atto di cessione dilazionata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Falce	20/12/1973	4558	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/01/1974	2055	1768
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	08/01/1974	383			
Dal 27/06/1989 al 05/12/2005		Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gambaro Luigi	27/06/1989	30660	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	12/07/1989	4733			
Dal 20/05/2005 al 13/08/2019		Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novara Fabio	05/12/2005	78300	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/12/2005	69589	44526
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	06/12/2005	9154	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risultano atti successivi alla data del pignoramento.

Antecedentemente al 1973 l'immobile risultava di proprietà dell' [REDACTED] [REDACTED] che con l'atto citato del 1973 cedeva diritti e oneri dell'immobile al [REDACTED]

Nell'atto di vendita (visionato presso la Conservatoria) viene specificato che "(...) Il trasferimento della proprietà avverrà quando l'acquirente avrà pagato integralmente il prezzo indicato e avrà diritto alla cancellazione delle ipoteche gravanti sul suo alloggio e l'Istituto si impegna alla cancellazione delle ipoteche".

L'atto di provenienza viene inserito in allegato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 02/05/2011
Reg. gen. 14749 - Reg. part. 2674
Importo: € 172.500,00
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Rogante: Chiabrera Massimo
Data: 27/04/2011
N° repertorio: 2149
N° raccolta: 1765

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 31/05/2019
Reg. gen. 18038 - Reg. part. 13610
[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 26) 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 26) 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, rubricato presso il Comune di Genova al 80/54, è stato visionato presso l'Ufficio Visura: l'immobile identificato nel progetto originale come "CASEGGIATO A2 in GE - SESTRI - LOCALITÀ VIRGO POTENS" è stato realizzato dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Genova su progetto dell'Ing. R. Spera approvato con decreto n. 483 del 17/08/1954. Il Decreto di Abitabilità n. 2394 è stato emesso in data 07/09/1957 e si allega alla presente perizia.

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.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi e i disegni di progetto ha messo in evidenza:

- una importante difformità rilevabile nel vano camera matrimoniale in quanto nella planimetria di progetto non è rappresentata la bucatina oggi presente sul fronte sud ma solo la finestra sul fronte est (detta bucatina risulta ad oggi tamponata dall'interno, pur rimanendo evidenziata in esterno dalla presenza di persiana alla genovese uguale alle restanti del fabbricato);
- una lieve difformità relativa alla parete di separazione tra cucina e corridoio allo stato attuale in parte demolita mentre a progetto rappresentata conformata a delineare un ripostiglio con accesso dal corridoio in corrispondenza del muro divisorio tra cucina e bagno e, quindi un diverso andamento dello stesso muro divisorio.

In particolare si precisa che la difformità legata alla presenza della finestra sul fronte sud non riguarda la specifica u.i. ma è riferita all'intero fabbricato.



Si ritiene, quindi, necessario una regolarizzazione edilizia, annoverando che la tipologia possa rientrare nella casistica ex art. 48 della L.R. 16/2008, secondo comma: invio al comune di comunicazione di cui all'art. 22 comma 3 della stessa legge preceduta dal versamento della somma di cui all'art. 43 comma 1 (stimabile nella misura minima pari ad € 516,00). Nel complesso si stima che per gli adempimenti di cui sopra compresi gli oneri per l'incarico ad un tecnico professionista siano adeguati € 2.200,00.

In relazione alla già accennata vetustà degli impianti, coevi alla costruzione, si stima la necessità della messa a norma dell'impianto elettrico e della caldaia murale (non avendo contezza circa malfunzionamenti degli impianti non a vista, quali tubazioni impianto termico, adduzione e scarichi). L'onere per la realizzazione impiantistica viene stimato in circa € 6.200,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 760,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.647,78

Il condominio comprende il civico 2 e il civico 4 di via Santa Maria del Priano; ciascun civico è composto di 20 appartamenti.

I MM generali afferenti all'interno 8 sono 23,00 su 1000 (totali per entrambi i civici);

I MM riferiti alle scale afferenti all'interno 8 sono 25,21 su 1000 (per il solo civico 2).

Il costo annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro tempore risulta pari a circa € 760,00 corrispondente anche alla spesa preventivata per l'esercizio 2019/2020.

Allo stato attuale non vi sono lavori straordinari già deliberati.

L'Amministratore ha segnalato un debito a carico dell'int. 8 pari ad € 1.647,78 relativo agli ultimi due esercizi.

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 Santa Maria del Priano 2, interno 8, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE contraddistinta con il numero interno 8 del civico 2 di Via Santa Maria del Priano, nella delegazione di Sestri Ponente, quartiere alla periferia del ponente genovese. L'appartamento è posto al secondo piano di un condominio di ampie dimensioni, contraddistinto da due vani scala separati, ognuno composto da 20 unità immobiliari. La distribuzione ai piani avviene esclusivamente tramite scala interna condominiale in quanto non è presente ascensore. L'immobile non presenta né aree di pertinenza esterna private né aree condominiali, cosicché la capacità di parcheggio, benché siano presenti un buon numero di parcheggi nelle vicinanze, nelle ore di punta risulta difficoltosa. L'area su cui sorge l'immobile si organizza nell'immediato entroterra della delegazione in leggera collina in una zona storicamente molto significativa; alle origini era un golfo insinuato tra due colline e compreso tra le foci di due piccoli torrenti che hanno poi dato origine al Chiaravagna; dopo la cristianizzazione della Liguria la zona venne denominata San Lorenzo e attorno alla metà del 1100 iniziò in questa stessa area la costruzione dell'attuale santuario di Virgo Potens, un complesso monastico che sia dal punto di vista religioso, sia architettonico, ha ricoperto grande importanza. L'immobile oggetto di pignoramento sorge proprio a lato della chiesa; dal balcone e dalle finestre, infatti, si ha la visuale sul complesso e sulla piazza ad esso antistante. Pur leggermente defilato rispetto al centro della delegazione, dall'immobile sono raggiungibili in pochi minuti di auto tutti i centri nevralgici di comunicazione: i caselli autostradali di Genova Aeroporto e Genova Pegli; le stazioni ferroviarie di Sestri (per la linea litoranea) e Borzoli per la ferrovia Genova Acqui Terme, oltre che l'Aeroporto. Facilmente raggiungibile in auto sono anche l'Ospedale di Sestri Ponente e il centro costituito da Via Sestri ove sorgono molte attività commerciali di richiamo cittadino. In ragione della posizione a monte del centro risultano poco più impegnativi i percorsi a piedi potendosi stimare in circa 15/20 minuti il tempo per raggiungere via Sestri. La zona è comunque anche servita dalla linea di servizio pubblico AMT: capolinea della linea 170 in piazza Virgo Potens (limitrofa all'immobile) per il collegamento al centro di Sestri e poco distanti le linee 158 e 172.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 53.953,20

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 tra cui uno nello stesso stabile. Per gli immobili oggetto di compravendita raffrontabili per caratteristiche zona e tipologia, le quotazioni richieste risultavano attestarsi tra 1.000,00 e 1.300 €/mq, dati rilevati in relazione però ad immobili in generale ristrutturati e/o dotati di ascensore.

La quotazione OMI secondo semestre 2018 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 16, Fascia/Zona Periferica/Sestri Ponente TU A (Via Sestri - Via Menotti - Via Puccinino - Via Erano - Via Siffredi - Piazza Baracca, Cod. D43 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 880,00/mq ed € 1.300,00/mq.



Per l'appartamento in oggetto si è ritenuto congruo recepire un valore inferiore rispetto al minimo indicato dall'OMI, tenendo in considerazione un deprezzamento legato allo stato manutentivo inferiore allo "stato normale" indicato nelle quotazioni e le problematiche manutentive legate allo stato degli esterni in generale.

Si è ritenuto, quindi, congruo attribuire all'immobile il valore di mercato di € 840,00/mq.

Per ottenere la regolarizzazione edilizia e catastale si è stimato un costo pari a € 2.600,00. Per la messa a norma impiantistica si è stimato un costo pari a € 6.200,00.

Le spese di amministrazione ordinaria a debito di due esercizi risultano indicabili in € 1.650,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Santa Maria del Priano 2, interno 8, piano 2	64,23 mq	840,00 €/mq	€ 53.953,20	100,00%	€ 53.953,20
Valore di stima:					€ 53.953,20

Valore di stima: € 53.953,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2600,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6200,00	€
Spese condominiali insolute	1650,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 40.805,54

In relazione al deprezzamento si è ritenuto corretto indicare:

- 5% del valore per assenza dalla garanzia da vizi ed evizione;
- € 6.200,00 per opere di adeguamento impiantistico e normativo;



- € 2.200,00 per onere di regolarizzazione urbanistica e catastale;
- € 1.650,00 debito condominiale relativo agli ultimi 2 anni di esercizio.

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 23/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - A - Atto di acquisto
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - B - Dichiarazione di Abitabilità
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - C - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 29/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Rilievo dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - E - Documentazione fotografica interni (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - F - Documentazione fotografica esterni (Aggiornamento al 30/07/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - G - Visura Catastale (Aggiornamento al 13/08/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - H - Tavola di progetto del piano tipo (fuori scala)
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 19/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Certificato contestuale residenza e stato di famiglia e Estratto di matrimonio (Aggiornamento al 29/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Quotazioni OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - Copia privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Santa Maria del Priano 2, interno 8, piano 2

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE contraddistinta con il numero interno 8 del civico 2 di Via Santa Maria del Priano, nella delegazione di Sestri Ponente, quartiere alla periferia del ponente genovese. L'appartamento è posto al secondo piano di un condominio di ampie dimensioni, contraddistinto da due vani scala separati, ognuno composto da 20 unità immobiliari. La distribuzione ai piani avviene esclusivamente tramite scala interna condominiale in quanto non è presente ascensore. L'immobile non presenta né aree di pertinenza esterna private né aree condominiali, cosicché la capacità di parcheggio, benché siano presenti un buon numero di parcheggi nelle vicinanze, nelle ore di punta risulta difficoltosa. L'area su cui sorge l'immobile si organizza nell'immediato entroterra della delegazione in leggera collina in una zona storicamente molto significativa; alle origini era un golfo insinuato tra due colline e compreso tra le foci di due piccoli torrenti che hanno poi dato origine al Chiaravagna; dopo la cristianizzazione della Liguria la zona venne denominata San Lorenzo e attorno alla metà del 1100 iniziò in questa stessa area la costruzione dell'attuale santuario di Virgo Potens, un complesso monastico che sia dal punto di vista religioso, sia architettonico, ha ricoperto grande importanza. L'immobile oggetto di pignoramento sorge proprio a lato della chiesa; dal balcone e dalle finestre, infatti, si ha la visuale sul complesso e sulla piazza ad esso antistante. Pur leggermente defilato rispetto al centro della delegazione, dall'immobile sono raggiungibili in pochi minuti di auto tutti i centri nevralgici di comunicazione: i caselli autostradali di Genova Aeroporto e Genova Pegli; le stazioni ferroviarie di Sestri (per la linea litoranea) e Borzoli per la ferrovia Genova Acqui Terme, oltre che l'Aeroporto. Facilmente raggiungibile in auto sono anche l'Ospedale di Sestri Ponente e il centro costituito da Via Sestri ove sorgono molte attività commerciali di richiamo cittadino. In ragione della posizione a monte del centro risultano poco più impegnativi i percorsi a piedi potendosi stimare in circa 15/20 minuti il tempo per raggiungere via Sestri. La zona è comunque anche servita dalla linea di servizio pubblico AMT: capolinea della linea 170 in piazza Virgo Potens (limitrofa all'immobile) per il collegamento al centro di Sestri e poco distanti le linee 158 e 172. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4 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 26) 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 26) 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: € 40.805,54



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.805,54

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Santa Maria del Priano 2, interno 8, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 397, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	64,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato in quanto regolare residenza della famiglia dell'Esecutato. Nel complesso l'unità immobiliare presenta un cattivo stato di conservazione conferito da una evidente vetustà delle finiture e degli impianti non a norma (al momento del sopralluogo è stata valutata esclusivamente la funzionalità dell'impianto elettrico). La proprietà non ha fornito certificazioni riferite all'installazione e manutenzione della caldaia murale. Gli infissi sono di tipo metallico a vetro singolo risalenti alle prime tipologie di serramenti metallici. La persiana della camera singola è di tipo metallico ma non è stato possibile valutarne lo stato di conservazione; le altre persiane sono di tipo ligneo in stato di conservazione mediocre. L'Esecutato non ha riferito di eventuali danni e/o infiltrazioni e/o problematiche di altro genere presenti nell'appartamento derivanti dalle parti comuni: risultano, però, visibili nella cucina importanti macchie. Il balcone dell'u.i., come in generale tutti i balconi dell'immobile, presenta problematiche infiltrative con esfoliazioni del film pittorico e distacchi dei copriferri di armatura dei ciellini. In riferimento alle parti comuni risulta evidente la necessità di interventi di manutenzione dei fronti est ed ovest e del cornicione per diffuse crepe e cavillature degli intonaci con anche estesi distacchi; il fronte sud risulta essere stato già oggetto di più recente manutenzione.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE contraddistinta con il numero interno 8 del civico 2 di Via Santa Maria del Priano, nella delegazione di Sestri Ponente, quartiere alla periferia del ponente genovese. L'appartamento è posto al secondo piano di un condominio di ampie dimensioni, contraddistinto da due vani scala separati, ognuno composto da 20 unità immobiliari. La distribuzione ai piani avviene esclusivamente tramite scala interna condominiale in quanto non è presente ascensore. L'immobile non presenta né aree di pertinenza esterna private né aree condominiali, cosicché la capacità di parcheggio, benché siano presenti un buon numero di parcheggi nelle vicinanze, nelle ore di punta risulta difficoltosa. L'area su cui sorge l'immobile si organizza nell'immediato entroterra della delegazione in leggera collina in una zona storicamente molto significativa; alle origini era un golfo insinuato tra due colline e compreso tra le foci di due piccoli torrenti che hanno poi dato origine al Chiaravagna; dopo la cristianizzazione della Liguria la zona venne denominata San Lorenzo e attorno alla metà del 1100 iniziò in questa stessa area la costruzione dell'attuale santuario di Virgo Potens, un complesso monastico che sia dal punto di vista religioso, sia architettonico, ha ricoperto grande importanza. L'immobile oggetto di pignoramento sorge proprio a lato della chiesa; dal balcone e dalle finestre, infatti, si ha la visuale sul complesso e sulla piazza ad esso antistante. Pur leggermente defilato rispetto al centro della delegazione, dall'immobile sono raggiungibili in pochi minuti di auto tutti i centri nevralgici di comunicazione: i caselli autostradali di Genova Aeroporto e Genova Pegli; le stazioni ferroviarie di Sestri (per la linea litoranea) e Borzoli per la ferrovia Genova Acqui Terme, oltre che l'Aeroporto. Facilmente raggiungibile in auto sono anche l'Ospedale di Sestri Ponente e il centro costituito da Via Sestri ove sorgono molte attività commerciali di richiamo cittadino. In ragione della posizione a monte del centro risultano poco più impegnativi i percorsi a piedi potendosi stimare in circa 15/20 minuti il tempo per raggiungere via Sestri. La zona è comunque anche servita dalla linea di servizio pubblico AMT: capolinea della linea 170 in piazza Virgo Potens (limitrofa all'immobile) per il collegamento al centro di Sestri e poco distanti le linee 158 e 172.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Debitore che vi risiede con la propria famiglia composta da 		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 02/05/2011

Reg. gen. 14749 - Reg. part. 2674

Importo: € 172.500,00



Formalità a carico della procedura

Rogante: Chiabrera Massimo

Data: 27/04/2011

N° repertorio: 2149

N° raccolta: 1765

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 31/05/2019

Reg. gen. 18038 - Reg. part. 13610



Formalità a carico della procedura

