TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2018 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 3
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 5
Patti 5
Stato conservativo 5
Parti Comuni 5
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 7
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2018 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.230,40 13

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

INCARICO

All'udienza del 20/10/2018, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano del palazzo civ. 9 di via del Campasso ed è composto da un ampio ingresso direttamente collegato al soggiorno (entrambi affacciati su via del Campasso) oltre ad un piccolo disimpegno da cui si accede alla cucina, bagno e camera da letto. Completa la proprietà una porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento, a cui si accede attraverso il vano scala condominiale.
Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco di sei piani composto da 12 appartamenti, privo di particolari finiture salvo il prospetto principale su via del Campasso caratterizzato da diverse cornici marcapiano, fregi in stucco sotto e sopra finestra, bugnato in intonaco a finitura dei primi due piani e terrazzi curvilinei in stile primo '900. La copertura del palazzo è piana e praticabile dai proprietari delle quote del lastrico solare.
L'immobile è posto all'estremità nord-occidentale del quartiere di Sampierdarena lungo la via che - costeggiando la ferrovia ed oltrepassando il viadotto autostradale sul Polcevera - conduce sino al quartiere di Certosa. Sebbene la posizione non sia di grande pregio (vista la natura urbanistica ed architettonica del luogo) l'immobile gode di una relativa vicinanza a molti servizi pubblici e privati, risultando ben servito dai mezzi di trasporto pubblico.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5

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:

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'appartamento è distinto dai seguenti confini:
nord-est: appartamento altra proprietà
nord-ovest: affaccio esterno su via del Campasso
sud-est: affaccio esterno
sud-ovest: vano scale ed appartamento altra proprietà
sotto: appartamento altra proprietà (piano quarto)
sopra: lastrico solare di pertinenza (piano copertura)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,70 mq	76,70 mq	1,00	76,70 mq	3,15 m	5
Terrazza	70,60 mq	70,60 mq	0,10	7,06 mq	0,00 m	6
			Totale superficie convenzionale:	**83,76 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**83,76 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **21/02/1971** al **15/02/1975**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal **15/02/1975** al **18/10/1999**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal **18/10/1999** al **21/11/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal **21/11/2005** al **06/11/2018**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

		Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

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	38	272	12	3	A4	3	4,5 vani	81 mq	278,89	5	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si rileva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, da cui risulta essere residente nel Comune di Genova dal 26/07/2004 in via del Campasso, civ. 9/12 e risulta coniugato dal 18/12/2003 in regime di separazione dei beni.

PATTI

L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato. Non risultano pertanto contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'appartamento - essendo inserito in contesto condominiale - possiede quali parti comuni con le altre unità residenziali l'atrio di ingresso del fabbricato, il vano scale e l'ascensore.

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture: muratura portante e solai in laterocemento
Copertura: piana praticabile
Pareti esterne: in intonaco tinteggiato con elementi in rilievo in stucco, in buone condizioni
Pareti interne: in intonaco tinteggiato, in buone condizioni
Pavimentazione interna: in piastrelle di gres e graniglia, in mediocre stato conservativo
Rivestimenti: pareti cucina e bagno rivestite con piastrelle ceramiche
Infissi esterni: finestre a battente in pvc e persiane alla genovese in alluminio, tutte in buono stato
Infissi interni: in legno, in mediocre stato conservativo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/02/1971** al **18/10/1999**	**** Omissis ****	**Successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			21/02/1971		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova	13/10/1971	19820	15215
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/10/1999** al **21/11/2005**	**** Omissis ****	**Successione testamentaria**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			18/10/1999		

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova	14/08/2000	24498	15511
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **21/11/2005**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ridella Riccardo	21/11/2005	58952	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova	23/11/2005	65445	42000
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 31/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Genova il 17/01/2018
  Reg. gen. 1595 - Reg. part. 1223
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

Per l'elenco integrale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, si rimanda alla ispezione ipotecaria allegata (ALLEGATO 9).

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta interno all'ambito TU (Tessuto urbano) dell'assetto insediativo del PTCP della Regione Liguria, inoltre non appartiene alle aree sottoposte a tutela paesaggistica per "bellezza di insieme" D.Lgs. 42/2004, art. 136).

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.

Dalle indagini effettuate presso lo sportello on-line dell'Ufficio Visura Progetti del Comune di Genova non risultano depositati progetti relativi all'unità in esame e decreto di abitabilità.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.876,35

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio riferische che ad oggi le spese di amministrazione scadute e non pagate sono: saldo ordinario 2017 (pari a euro 487,74) preventivo spese ordinarie 2018 (pari a euro 1.140,00) e suddivisione straordinaria quote inesigibili int. 2 (pari a euro 248,61). Non sussistono spese straordinarie deliberate.

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 e conservazione, finitura e confort, consistenza, 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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5
  L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano del palazzo civ. 9 di via del Campasso ed è composto da un ampio ingresso direttamente collegato al soggiorno (entrambi affacciati su via del Campasso) oltre ad un piccolo disimpegno da cui si accede alla cucina, bagno e camera da letto. Completa la proprietà una porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento, a cui si accede attraverso il vano scala condominiale. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco di sei piani composto da 12 appartamenti, privo di particolari finiture salvo il prospetto principale su via del Campasso caratterizzato da diverse cornici marcapiano, fregi in stucco sotto e sopra finestra, bugnato in intonaco a finitura dei primi due piani e terrazzi curvilinei in stile primo '900. La copertura del palazzo è piana e praticabile dai proprietari delle quote del lastrico solare. L'immobile è posto all'estremità nord-occidentale del quartiere di Sampierdarena lungo la via che - costeggiando la ferrovia ed oltrepassando il viadotto autostradale sul Polcevera - conduce sino al quartiere di Certosa. Sebbene la posizione non sia di grande pregio (vista la natura urbanistica ed architettonica del luogo) l'immobile gode di una relativa vicinanza a molti servizi pubblici e privati, risultando ben servito dai mezzi di trasporto pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4Valore di stima del bene: € 50.256,00
  Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 710 €/mq (per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo) mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 634 €/mq (per abitazioni di tipo economico in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore di 672 €/mq.
  A seguito di una ricerca di immobili in vendita in via del Campasso (aventi caratteristiche sovrapponibili a quello oggetto di stima) risulta che il valore medio espresso attualmente dal

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

mercato immobiliare si attesta sui 690 €/mq in linea con quanto indicato dai borsini. Considerando l'ampia offerta di immobili presenti sul territorio (di cui due attualmente all'asta in via del Campasso con valori tra i 480 €/mq e gli 800 €/mq), la discesa dei valori immobiliari nel ponente genovese e le criticità presenti nell'area di Sampierdarena e limitrofe, si ritiene congruo stabilire un valore di 600 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5	83,76 mq	600,00 €/mq	€ 50.256,00	100,00	€ 50.256,00
				Valore di stima:	€ 50.256,00

Valore di stima: € 50.256,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: **€ 45.230,40**

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 11/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Cartografia PUC e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione condominio

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5
  L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano del palazzo civ. 9 di via del Campasso ed è composto da un ampio ingresso direttamente collegato al soggiorno (entrambi affacciati su via del Campasso) oltre ad un piccolo disimpegno da cui si accede alla cucina, bagno e camera da letto. Completa la proprietà una porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento, a cui si accede attraverso il vano scala condominiale. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco di sei piani composto da 12 appartamenti, privo di particolari finiture salvo il prospetto principale su via del Campasso caratterizzato da diverse cornici marcapiano, fregi in stucco sotto e sopra finestra, bugnato in intonaco a finitura dei primi due piani e terrazzi curvilinei in stile primo '900. La copertura del palazzo è piana e praticabile dai proprietari delle quote del lastrico solare. L'immobile è posto all'estremità nord-occidentale del quartiere di Sampierdarena lungo la via che - costeggiando la ferrovia ed oltrepassando il viadotto autostradale sul Polcevera - conduce sino al quartiere di Certosa. Sebbene la posizione non sia di grande pregio (vista la natura urbanistica ed architettonica del luogo) l'immobile gode di una relativa vicinanza a molti servizi pubblici e privati, risultando ben servito dai mezzi di trasporto pubblico.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4
  Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile risulta interno all'ambito TU (Tessuto urbano) dell'assetto insediativo del PTCP della Regione Liguria, inoltre non appartiene alle aree sottoposte a tutela paesaggistica per "bellezza di insieme" D.Lgs. 42/2004, art. 136).

Prezzo base d'asta: **€ 45.230,40**

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.230,40

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via del Campasso, civ. 9, interno 12, piano 5		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 272, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4	**Superficie**	83,76 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano del palazzo civ. 9 di via del Campasso ed è composto da un ampio ingresso direttamente collegato al soggiorno (entrambi affacciati su via del Campasso) oltre ad un piccolo disimpegno da cui si accede alla cucina, bagno e camera da letto. Completa la proprietà una porzione di lastrico solare soprastante l'appartamento, a cui si accede attraverso il vano scala condominiale. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco di sei piani composto da 12 appartamenti, privo di particolari finiture salvo il prospetto principale su via del Campasso caratterizzato da diverse cornici marcapiano, fregi in stucco sotto e sopra finestra, bugnato in intonaco a finitura dei primi due piani e terrazzi curvilinei in stile primo '900. La copertura del palazzo è piana e praticabile dai proprietari delle quote del lastrico solare. L'immobile è posto all'estremità nord-occidentale del quartiere di Sampierdarena lungo la via che - costeggiando la ferrovia ed oltrepassando il viadotto autostradale sul Polcevera - conduce sino al quartiere di Certosa. Sebbene la posizione non sia di grande pregio (vista la natura urbanistica ed architettonica del luogo) l'immobile gode di una relativa vicinanza a molti servizi pubblici e privati, risultando ben servito dai mezzi di trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta attualmente occupato dal debitore esecutato e famiglia.		

Firmato Da: GRASSO DANIELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 303949bec11c83d4a7aecb3b658783bf