TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

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 4
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 5
- Parti Comuni 5
- Servitù, censo, livello, usi civici 5
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2019 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

INCARICO

All'udienza del 06/05/2019, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Via Giulio Tanini, 1A - 16100 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 347 4118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2019 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 Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Marassi a circa 4 km dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e a circa 1 km dal casello autostradale di Genova - Est.
Il quartiere è popolare, caratterizzato da edifici a tipologia condominiale di circa 6/7 piani, la destinazione d'uso è mista: residenziale, terziario e attività commerciali di vario genere.
L'appartamento si trova al secondo piano con ascensore, di un edificio di 7 piani.
E' composto da un disimpegno, cucina, una camera, bagno e dispensa.

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 Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

La Sig.ra **** Omissis **** è nubile

CONFINI

L'appartamento confina, a partire dal nord e procedendo in senso orario: appartamento interno undici, giardino annesso all'appartamento interno due, appartamento interno nove, vano scala, appartamento interno undici.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,95 m	2
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**44,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**44,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/01/2011** al **27/07/2011**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20 Categoria A3
Dal **27/07/2011** al **30/09/2014**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20 Categoria A3
Dal **30/09/2014** al **24/05/2019**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20 Categoria A3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	33	1152	20		A3						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi per la tramezza che divide la cucina dal corridoio, non presente attualmente.
Per sanare tale difformità è necessaria la presentazione di una pratica DOCFA a firma di un tecnico abilitato, con la dicitura "diversa distribuzione degli spazi interni", con un costo di € 550.00.

PATTI

L'esecutato è nubile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
Struttura in cemento armato, solaio in cemento e laterizio, tramezze interne in mattoni forati finite ad intonaco e tinta, soffitti tinteggiati.
Il bagno presenta WC, bidè, lavabo e vasca da bagno dotate di rubinetterie funzionanti.
Pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi interni in alluminio doppio vetro, serramenti esterni in avvolgibili in PVC.
Riscaldamento centralizzato.
Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti.
Lo stato di conservazione è buono.

PARTI COMUNI

Non sono presenti dotazioni condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio con strutture portanti in cemento armato, copertura piana.
L'esposizione è a nord.
L'altezza utile interna è pari a 2,95 m.
Le tramezze interne sono in mattoni forati, i solai misti in cemento e laterizio.
La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica.
Infissi interni in alluminio doppio vetro, infissi esterni, avvolgibili in PVC.
impianti elettrici, idrico, termico funzionanti.
Stato complessivo di manutenzione, buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2017
- Scadenza contratto: 02/02/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

Da informazioni assunte dal fratello della Sig.ra **** Omissis **** presente al momento del sopralluogo, l'inquilino non corrisponde l'affitto dovuto da alcuni mesi.
Da ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non risulta depositata la copia cartacea del contratto di locazione, che pertanto è stato richiesto al locatario e allegato alla presente relazione.
Gli estremi del contratto sono i seguenti:
n° 2200 del 2017 3T
ID telem: TLG17T00220000KB relativo a L2-locazione agevolata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/04/1995**	**** Omissis ****	**atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rosa Voiello	05/04/1995		
		Trascrizione			

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/12/2011**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova			
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/10/2014**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Voiello Rosa	30/09/2014		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Genova			
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
  Trascritto a Genova il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **denuncia di successione**
  Trascritto a Genova il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **atto di compravendita**
  Trascritto a Genova il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
- **atto di pignoramento**
  Trascritto a Genova il
  Reg. gen. - Reg. part.
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, del PUC vigente. Sussiste vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 risulta agibile.

Di ricerche presso il Comune di Genova risulta il progetto n. 1266/1955 approvato con decreto n. 3447 del 1955.
E' presente il decreto di abitabilità n. 1941 del 18/07/1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto al progetto di costruzione approvato per l'assenza della tramezza che divide la cucina dal corridoio.
Tale intervento ricade negli interventi di manutenzione straordinaria leggera definiti dal DPR 380/2001, art. 3 e si possono sanare con la presentazione di una CILA in sanatoria a firma di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di € 1.000.00.
Gli impianti sono a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 765,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.575,48

Da informazioni assunte presso l'Amministratore di Condominio, Spett.le **** Omissis ****, Via Piantelli 16r, Genova, è risultato il seguente stato debitorio:
Esercizio 2017: € 990.43
Esercizio 2018/2019: € 810.00
Esercizio 2019/2020: € 765.00.
Non sono state deliberate spese di amministrazione straordinaria.

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 cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, piano 2

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

Il bene oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Marassi a circa 4 km dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e a circa 1 km dal casello autostradale di Genova - Est. Il quartiere è popolare, caratterizzato da edifici a tipologia condominiale di circa 6/7 piani, la destinazione d'uso è mista: residenziale, terziario e attività commerciali di vario genere. L'appartamento si trova al secondo piano con ascensore, di un edificio di 7 piani. E' composto da un disimpegno, cucina, una camera, bagno e dispensa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.324,00
La superficie commerciale dell'immobile viene calcolata secondo i criteri indicati nel Manuale della Banca Dati del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:
La superficie commerciale è pari alla somma:
della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
Si riportano pertanto le superfici calcolate in base alle misure rilevate in loco:
- appartamento mq 43
- n. 1 balcone: mq 4 (calcolata nella misura del 25% in quanto comunicante con i vani principali dell'immobile) = mq 1
Totale superficie commerciale: mq (43 + 1) = mq 44.
Da indagini effettuate nell'area di ubicazione dell'immobile e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre il più probabile valore di mercato riferito al metro quadro.
Il valore è stato desunto analizzando immobili oggetto di compravendita, del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e verificando i valori medi e minimi riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con aggiornamenti semestrali (valore minimo 910 €/mq, valore massimo 1350 €/mq).
In particolare, sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: lo stato di conservazione, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al centro urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore dell'immobile.
Pertanto il valore di mercato più probabile è pari a €/mq 1.000,00 x mq 44 = € 44.000,00.
Occorre considerare le seguenti correzioni al valore determinato:
- il costo per la regolarizzazione edilizia pari a € 1000;
- il costo per la regolarizzazione catastale pari a € 550;
- la riduzione del 5% in quanto occupato con titolo scadente il 02/02/2020;
- la riduzione del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione.
Il valore a base d'asta è quindi pari a € 44.000 - € 1550 - € 2.122.50 (5% di € 42450) - € 2.016,4 (5% di € 40327,5) = € 38.311,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, piano 2	44,00 mq	871,00 €/mq	€ 38.324,00	100,00%	€ 38.324,00

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

Valore di stima:	€ 38.324,00

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 04/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Perizia in versione privacy (Aggiornamento al 04/09/2019)
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/05/2019)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia (Aggiornamento al 04/07/2019)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto (Aggiornamento al 04/07/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Altri allegati - contratto di locazione

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, piano 2
  Il bene oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Marassi a circa 4 km dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e a circa 1 km dal casello autostradale di Genova - Est. Il quartiere è popolare, caratterizzato da edifici a tipologia condominiale di circa 6/7 piani, la destinazione d'uso è mista: residenziale, terziario e attività commerciali di vario genere. L'appartamento si trova al secondo piano con ascensore, di un edificio di 7 piani. E' composto da un disimpegno, cucina, una camera, bagno e dispensa.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, del PUC vigente. Sussiste vincolo idrogeologico.

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Monte Nero 11/10, edificio u, scala u, interno 10, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 20, Categoria A3	**Superficie**	44,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive: Struttura in cemento armato, solaio in cemento e laterizio, tramezze interne in mattoni forati finite ad intonaco e tinta, soffitti tinteggiati. Il bagno presenta WC, bidè, lavabo e vasca da bagno dotate di rubinetterie funzionanti. Pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi interni in alluminio doppio vetro, serramenti esterni in avvolgibili in PVC. Riscaldamento centralizzato. Gli impianti elettrico e idrico sono funzionanti. Lo stato di conservazione è buono.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima è ubicato nel quartiere di Marassi a circa 4 km dalla Stazione FF.SS. di Genova Brignole e a circa 1 km dal casello autostradale di Genova - Est. Il quartiere è popolare, caratterizzato da edifici a tipologia condominiale di circa 6/7 piani, la destinazione d'uso è mista: residenziale, terziario e attività commerciali di vario genere. L'appartamento si trova al secondo piano con ascensore, di un edificio di 7 piani. E' composto da un disimpegno, cucina, una camera, bagno e dispensa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **atto di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 14/03/2019
  Reg. gen. 8094 - Reg. part. 6120
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: BAZZANI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a5716df364467e161946c481a0bad8a