

RE 474/18 15.01.2019

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Attinà Rocco, nell'Esecuzione Immobiliare 474/2018 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Codice fiscale: 09339391006

Agenzia delle Entrate-Riscossione

Codice fiscale: 13756881002

Vela Obg srl

Codice fiscale: 04514090267

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Prà 3/2

16157 - Genova (GE)

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Prà 3/2

16157 - Genova (GE)



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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
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	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 474/2018 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 17/09/2018, il sottoscritto Per. Attinà Rocco, con studio in Via Isonzo 38C Rosso - 16133 - Genova (GE), email rocco.attina@tin.it, PEC 157@pec.fiaip.it, Tel. 010 387556, Fax 010 397804, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2018 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 Prà, edificio 1, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano composto di soggiorno d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. Caratteristiche zona: periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermata dell'autobus.

La zona è provvista di parcheggi pubblici.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Prà, edificio 1, interno 2, piano 1

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prà 3/2
16157 - Genova (GE)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Via Prà 3/2
16157 - Genova (GE)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina: distacco su cortile di altra proprietà; in aderenza con fabbricato industriale S.A.I. ILVA, distacco verso Via Prà, vano scale e appartamento int. 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	2,40 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/1980 al 03/12/2003	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 68, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 290,51 Piano 1
Dal 03/12/2003 al 26/09/2018	[REDACTED] e [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 16, Part. 68, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 68 Rendita € 290,51 Piano 1

I titolari catastali corrispondo 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
PRA	16	68	4	2	A5	5	4,5	68	290,51	1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stata abbattuta parzialmente una tramezza in cucina (non supportata da pratiche edilizie). Bisognerà procedere ad una sanatoria edilizia e ad un aggiornamento grafico catastale come meglio evidenziato al paragrafo Regolarità Edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è arredato e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.

PARTI COMUNI

Copertura: A falde.

Scale Tipologia: in muratura – ubicazione: interna – condizioni sufficienti.

Poggioli: Il fabbricato non possiede poggioli.

Piani dell'edificio: Un piano terra uso magazzini, quattro piani superiori e un piano sottotetto con n. otto appartamenti.

Componenti edilizie costruttive

Pavim/ne esterna: Marciapiede antistante il portone tozzetti in pietra - condizioni sufficienti.

Pareti esterne: Muratura – rivestimento: intonaco in arenino alla genovese – condizioni scadenti.

Portone atrio: Tipologia: ad anta singola in metallo e vetro, condizioni sufficienti. Pareti atrio in parte rivestite in marmo.

Scale: Gradini con pedate e alzate in marmo, pavimenti in piastrelle di ceramica – pareti scale in tinta lavabile – ringhiera in ferro con corrimano in ferro condizioni: sufficienti.

Porte caposcala: in legno ad un battente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in muratura.

Esposizione: nord/sud.

Porte interne: In legno - condizioni: sufficienti.

Infissi: finestre: doppia anta a battente in alluminio e vetro in sufficienti condizioni – persiane in alluminio verniciato in sufficienti condizioni.

Cucina: Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.

Servizio igienico: Pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di doccia, wc, bidè e lavabo – condizioni: sufficienti.



Pavimenti: in piastrelle di ceramica – condizioni: sufficienti.

Pareti e soffitti: In tinta lavabile – condizioni: sufficienti.

Impianti

Pulsantiera priva di citofono.

Ascensore: assente.

Gas: Alimentazione a gas metano.

Elettrico: Sottotraccia.

Fognatura: allacciata alla rete comunale.

Idrico: Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.

Termico: Dotato di riscaldamento autonomo con termosifoni con e caldaia a gas metano anche per la produzione di acqua calda.

Impianto di condizionamento presente nel soggiorno d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nell'immobile risulta residente il sig. [REDACTED] come da certificato di residenza allegato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/1980	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 100% della piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Lucchi Luigi	03/07/1980	34185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria di Genova	21/07/1980	18418	13860
		Registrazione			
Dal 03/12/2003 al 10/07/2018	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario del 50% e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria del 50%, entrambi residenti in Genova	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felis Francesco	09/12/2003	109710	8620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



- **Atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 05/12/2003
Reg. gen. 45749 - Reg. part. 27506
Quota: 1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 09/07/2018
Reg. gen. 23926 - Reg. part. 18147
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

PUC tavola 25 – Piano Urbanistico Comunale vigente –il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistico residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è di vecchia costruzione ante '42. La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto è stata abbattuta parzialmente una tramezza in cucina, inoltre agli atti risulta che è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico erariale in data 12.12.1995 una diversa distribuzione per spazi interni. Per quanto concerne le difformità precedentemente menzionate non risulterebbe depositata alcuna pratica edilizia. Bisognerà procedere ad una sanatoria edilizia.

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate tramite pratica edilizia di sanatoria per opere interne art. 22 Legge Regionale 16/2008 e successive modifiche. Se le suddette opere sono state realizzate in data antecedente il 1985 non sono soggette a sanzione, se realizzate in data successiva fino al 2005 la sanzione applicata è di € 172,15, se successiva al 2005 bisognerà presentare una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) per opere interne già realizzate e la sanzione è di € 1.000,00. Con la presentazione della pratica edilizia dovrà essere eseguito aggiornamento grafico catastale mediante presentazione di nuova planimetria aggiornata presso l'agenzia delle entrate, il cui costo complessivo, anche del tecnico preposto al deposito, è di € 1.300,00 circa onnicomprensivo, esclusa la sanzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Sulla base di quanto comunicatomi dall'amministratore di condominio, Geom. Elisa Giuffrè, le spese di amministrazione annuali a carico dell'immobile oggetto di pignoramento ammontano ad € 340,00 circa. A carico della proprietà risulta un debito di € 1.206,45 come da gestione che si allega alla stima. Nessuna spesa straordinaria ad oggi è stata deliberata.

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 Prà, edificio 1, interno 2, piano 1
Appartamento posto al primo piano composto di soggiorno d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. Caratteristiche zona: periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermata dell'autobus. La zona è provvista di parcheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 68, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 54.400,00

Sulla base dell'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2018 Cod. Zona D37 Microzona 8, ho applicato il valore minimo pari ad €/mq. 1.000,00 a cui ho apportato una riduzione del 20% in quanto l'immobile è ubicato ad un piano basso, con affaccio in parte sulla strada e in parte su di un cortile con scarso illuminamento, ottenendo un valore di €/mq. 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Prà, edificio 1, interno 2, piano 1	68,00 mq	800,00 €/mq	€ 54.400,00	100,00	€ 54.400,00
Valore di stima:					€ 54.400,00

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 15/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Attinà Rocco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Estratto banca dati Agenzia delle Entrate
- ✓ Altri allegati - Spese condominiali
- ✓ Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Prà, edificio 1, interno 2, piano 1
Appartamento posto al primo piano composto di soggiorno d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. Caratteristiche zona: periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermata dell'autobus. La zona è provvista di parcheggi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 68, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC tavola 25 - Piano Urbanistico Comunale vigente -il fabbricato in oggetto è ricompreso nella Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistico residenziale.

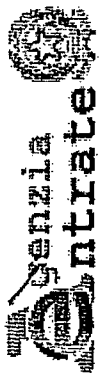


SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 474/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Prà, edificio 1, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 68, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A5	Superficie	68,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile è arredato e si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione sufficienti.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano composto di soggiorno d'ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere. Caratteristiche zona: periferica residenziale. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: residenziali. Collegamenti pubblici: Nelle vicinanze fermata dell'autobus. La zona è provvista di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		





Direzione Provinciale di Genova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2018 - Ora: 13.30.14 Segue

Visura n.: T179830 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/09/2018

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice: D969S)
Catasto Fabbricati	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: PRA Foglio: 16 Particella: 68 Sub.: 4

INTERESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

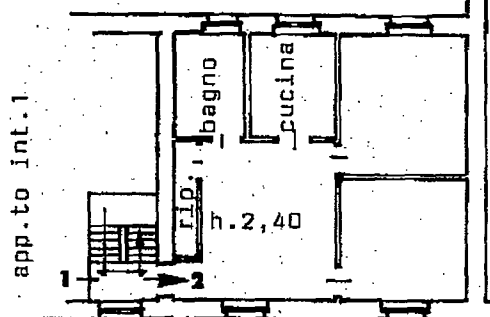
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PRA	16	68	4	2		A/5	5	4,5 vani	Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte**: 68 m²	Euro 290,51
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo			VIA PRA' n. 3 piano: 1;								
Notifica		-	Partita			1013192			Mod.58		
		-									

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	PRA	16	68	4	2		A/5	5	4,5 vani		Euro 290,51 L. 562.500	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/12/1995 in atti dal 17/08/1999 A. S.98 (n. 16580.1/1995)
Indirizzo		, VIA PRA' n. 3 piano: 1;										
Notifica		-						Partita	1013192		Mod.58	-

MODULARIO
F. rig. rend 487MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. BN

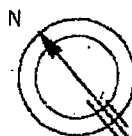
LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di GENOVA via PRA' civ. 3/distacco su cortile altra
prop. Soc.A.Italiana "ILVA"

PIANO PRIMO

distacco
verso Via PRA'

civ. 2

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒Compilata dal Geom. Salvatore De Astis
(titolo, cognome e nome)Iscritto all'albo de i Geometri
della provincia di Genova n. 2118data 27/09/2018 Firma Attina

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Data presentazione: 12/12/1995 - Data: 27/09/2018 - n. GE0140512 - Richiedente ATTINA' ROCCO X TRIB DI GENOVA - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1