

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cristalli Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 507/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarietà .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 507/2018 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.022,52</b> .....	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 14/06/2019, il sottoscritto Arch. Cristalli Giovanna, con studio in Corso Giacomo Matteotti, 19/5 - 16035 - Rapallo (GE), email giovanna.cristalli@libero.it, PEC giovanna.cristalli@archiworldpec.it, Tel. 185 234198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un palazzo di tre piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione è ipotizzabile far risalire ai primi anni del '900.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, cucina e un locale bagno, oltre ad un ampio terrazzo, accessibile dalla cucina, su cui insiste un piccolo ripostiglio (cfr. all. 1).

L'altezza interna utile è pari a metri 3,00 e presenta una tripla esposizione, a sud-ovest, a sud-est e a nord-est.

L'immobile è sito nel Comune di Campomorone (cfr. all. 2), nella valle del Torrente Verde posta nella alta Val Polcevera, a nord del Comune di Genova.

L'appartamento di cui trattasi è ubicato in una zona prettamente residenziale, in prossimità del centro cittadino, dal quale dista circa 500 metri.

Nell'area sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: supermercato, negozi al dettaglio, farmacia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado.

La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili lungo la via e nelle strade limitrofe.

I principali collegamenti pubblici più vicini, sono la fermata dell'autobus posta a circa 70 metri, il casello autostradale di Bolzaneto a circa 7 chilometri e la stazione ferrovia di Pontedecimo distante circa 3,3 chilometri.

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 Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La scrivente rileva che il terrazzo, facente parte dell'appartamento, è stato acquistato con atto separato del 12/12/2016 n. rep. 6260/5312 a firma del Notaio Davide Ferrando (cfr. all. 3), e successivamente fuso catastalmente (cfr. all. 4) con l'appartamento, costituendo così l'attuale unica unità immobiliare.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

I soggetti esecutati non risultano coniugati.

## CONFINI

L'appartamento confina, al piano sottostante, con i box posti al piano terra e al piano soprastante con l'appartamento interno n. 4; a nord-est, tramite il terrazzo con distacco, proseguendo in senso orario a sud-est con altro distacco, a sud-ovest con la via Martiri della Libertà, ed infine a nord-ovest in parte con il vano scala e in parte con l'appartamento interno n. 1 (cfr. all. 5).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/soggiorno	15,80 mq	19,39 mq	1,00	19,39 mq	3,00 m	1
camera da letto n.1	17,15 mq	22,86 mq	1,00	22,86 mq	3,00 m	1
camera da letto n. 2	10,50 mq	15,06 mq	1,00	15,06 mq	3,00 m	1
cucina	11,86 mq	14,65 mq	1,00	14,65 mq	3,00 m	1
bagno	6,11 mq	8,01 mq	1,00	8,01 mq	3,00 m	1
ripostiglio	0,77 mq	1,07 mq	0,50	0,27 mq	1,90 m	1
terrazzo	96,63 mq	98,05 mq	0,30/0,10	14,80 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>95,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>95,04 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Per il computo della superficie commerciale la scrivente ha proceduto ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Pertanto la superficie convenzionale del terrazzo è stata calcolata:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 05/11/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita £ 600 (dal 30/06/1987) Rendita £ 690.000 (dal 01/01/1992) Rendita £ 504.000 (dal 01/01/1994)
Dal 05/11/2001 al 07/04/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 260,29
Dal 07/04/2009 al 19/02/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 260,29
Dal 19/02/2015 al 05/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 22 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 95 mq - escluse aree scoperte 80 mq Rendita € 260,29
Dal 05/12/2016 al 19/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 23 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 80 mq - escluse aree scoperte 79 mq Rendita € 260,29
Dal 19/12/2016 al 20/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 26 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq - escluse aree scoperte 78 mq Rendita € 260,29
Dal 20/12/2016 alla data della perizia	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 26 Categoria A4, Cons. 6 vani Superficie catastale 93 mq - escluse aree scoperte 78 mq Rendita € 260,29

I titolari catastali corrispondono con quelli reali (cfr. all. 6).

Il terrazzo è stato denunciato al Catasto Fabbricati, come unità immobiliare (sub. 25), in data 04/12/2016, in atti dal 05/12/2016 e successivamente soppressa il 19/12/2016.

La soppressione dell'u.i.u. suddetta è stata determinata dalla fusione con il sub. 23 (appartamento), particella 13, foglio 20, che ha generato l'attuale sub. 26 e soppresso conseguentemente il sub. 23.



Pertanto, la cronistoria catastale del terrazzo è la seguente:

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/2016 al 12/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 25 Categoria lastrico solare Cons. 92 mq
Dal 12/12/2016 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 13, Sub. 25 Categoria lastrico solare Cons. 92 mq
Dal 19/12/2016 <b>SOPPRESSA</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	13	26		A4	2	6 vani	93 mq	260,29 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito e dalla disamina della documentazione (cfr. all. 7), reperita presso i servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, la scrivente ha riscontrato difformità rispetto a quanto riportato e rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 19/12/2016.

In particolare si evidenzia:

- le variazioni delle destinazioni d'uso dei locali, ovvero il w.c. è attualmente un ripostiglio e nel locale individuato come sala, è stato realizzato il bagno;

- lo spostamento della parete tra la cucina e la sala, che ha determinato l'ampliamento della cucina.

La mancata corrispondenza della planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi, è imputabile ai lavori eseguiti a seguito della S.C.I.A. del 14/02/2017 (prot. 1969 - P.E. n. 11/2017), dei quali non è stata ancora data la comunicazione della fine lavori e non è stata fatta la variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria.

Pertanto è necessario procedere con la pratica catastale Doc.Fa per la variazione dell'unità immobiliare.

I costi, per la suddetta pratica, sono computati in:

- Oneri professionali, per la presentazione di Doc.Fa presso l'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali, al netto degli accessori di legge:	€ 300,00
- Diritti catastali:	€ 50,00
Costo totale di	€ 350,00



## PATTI

---

Non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento appare buono, considerato che è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

I suddetti lavori hanno comportato la realizzazione ex novo del locale bagno, il rifacimento degli impianti e delle finiture interne quali la pavimentazione di tutti i locali, i rivestimenti ceramici della pareti della cucina, le porte interne, e la sostituzione di alcuni serramenti esterni.

Le finiture delle parti condominiali risultano avere caratteristiche ordinarie, mentre lo stato conservativo delle facciate appare scarso.

## PARTI COMUNI

---

Non sussistono parti comuni.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non sono stati riscontrati vincoli pertinenti a servitù, censo, livello o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### *Caratteristiche strutturali*

Strutture verticali: muratura portante in pietra, con tamponamenti in laterizio, il grado di manutenzione risulta sufficiente.

Solai: struttura in legno, con pavimentazione in piastrelle e scala condominiale in marmo, stato di conservazione sufficiente.

Copertura: a falde con tipologia a padiglione, condizioni sufficienti.

Manto di copertura: tegole marsigliesi, condizioni sufficienti.

### *Componenti edilizie*

Pareti esterne ed interne: rifinite in arenino alla genovese, le pareti esterne sono in pietra e le pareti interne sono in laterizio, le condizioni sono buone ad esclusione delle facciate esterne che necessitano di rifacimento degli intonaci e della coloritura.

Pavimentazione interna: rifinitura in piastrelle in buono stato.

Infissi esterni: in parte in alluminio e in parte in PVC, tutti con doppi vetri e dotati di persiane alla genovese in alluminio, condizioni buone.

Infissi interni: porte interne tamburate, le camere sono dotate di porte scorrevoli e il bagno è dotato di porta a battente, le condizioni sono buone; il portoncino d'ingresso è a doppia anta a battente in legno, le condizioni sono sufficienti.

Terrazzo: pavimentazione in piastrelle e ringhiera in metallo, le condizioni sono scarse.

### *Impianti*

Gas: impianto sottotraccia, alimentazione a metano da rete comunale.

Elettrico: impianto sottotraccia, tensione 220V, condizioni buone.

Idrico: impianto sottotraccia, alimentazione da riserva idrica posta nel locale ripostiglio.

Termico: impianto autonomo con alimentazione a metano da rete comunale; gli elementi scaldanti sono termosifoni in alluminio, le condizioni sono buone.

Antenna TV: privata, condizioni mediocri.

Citofonico: condominiale con apriporta.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, come risulta dall'allegato certificato di stato di famiglia (cfr. all. 8).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto attiene **l'appartamento:**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1954 al 13/05/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ansaldo Giuseppe	30/12/1954	47506	9130
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	18/01/1955		1207
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	20/01/1955	15703			
Dal 13/05/2005 al 07/04/2009	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro	13/05/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	01/02/2010	3098	2111
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova "2"	03/11/2009	28	603		
Dal 07/04/2009 al 20/12/2016	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del registro	07/04/2009		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	13/01/2010	864	639
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova "2"	30/10/2009	39	602		



Dal 20/12/2016	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ferrando Davide	20/12/2016	6295	5341
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	23/12/2016	38780	27521
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

**Il terrazzo** facente parte dell'appartamento, è stato annesso successivamente all'immobile; in precedenza era identificato semplicemente quale copertura dei sottostanti tre boxes auto (sub. 17 ex 12, sub. 18 ex 13 e sub. 19) e solo successivamente accatastato come lastrico solare e venduto ai proprietari di allora; in seguito è stato oggetto di fusione catastale, costituendo così un'unica unità immobiliare con l'appartamento.

Per quanto sopra, la provenienza del solo terrazzo è la seguente:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1954 al 20/06/1977	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ansaldo Giuseppe	30/12/1954		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Genova	10/01/1955	15703	738
Dal 20/06/1977 al 19/06/2008 data di vendita dei boxes auto sub. 17 ex 12 e sub. 18 ex 13;  al 01/08/2012 data di vendita del box auto sub. 19	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ferrando Ottavio	20/06/1977	50469	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	15/07/1977	13021	10218
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari	11/07/1977	2357	
Dal 19/06/2008 (data di acquisto dei	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			



boxes auto sub. 17 ex 12 e sub. 18 ex 13)  al <b>12/12/2016</b> (data di vendita del solo lastrico solare sub. 25).		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ansaldo Edmondo	19/06/2008	54810	20329
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	27/06/2008	24853	16165
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>01/08/2012</b> (data di acquisto dei box auto sub. 19)  al <b>12/12/2016</b> (data di vendita del solo lastrico solare sub. 25).	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ansaldo Edmondo	01/08/2012	60812	24519
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	03/08/2012	23177	18407
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Genova "2"	02/08/2012	9551			
Dal <b>12/12/2016</b> al <b>20/12/2016</b> acquisto lastrico solare sub. 25 (attuale terrazzo)	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Ferrando Davide	12/12/2016	6260	5312
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	14/12/2016	37425	26554
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Genova "2"	13/12/2016	14083			
Dal <b>20/12/2016</b> acquisto appartamento con annesso terrazzo	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ferrando Davide	20/12/2016	6295	5341
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Genova	23/12/2016	38780	27521
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		



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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

S'inserisce negli allegati l'atto di provenienza in capo a parte debitrice (cfr. all. 9).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Genova aggiornate al 03/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 12/07/2018  
Reg. gen. 24402 - Reg. part. 18434  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. del 5/2/1999 n. 20 e rettifica con D.P.R.G. del 7/5/1999 n. 126, l'immobile ricade nella Zona B1 comprendente gli insediamenti di vecchio impianto generalmente appesantiti da superfetazioni, ai sensi dell'art. 17.1 delle Norme di Attuazione.

Sono ammessi interventi, ai sensi dell'art. 17.1.1, "Gli interventi per opere interne, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sono assentiti con le procedure semplificate previste dalle leggi vigenti; quelli di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione edilizia".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si evidenzia che la costruzione del fabbricato è antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150, vigente dal 31/10/1942, che obbligava chiunque a dotarsi di licenza di costruzione prima di intraprendere lavori "... per nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ...".

Pertanto, da regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - edilizia privata - del Comune di Campomorone, non è stato riscontrato il titolo edilizio originario del fabbricato. E' stata invece, reperita la documentazione inerente gli ultimi interventi eseguiti, ovvero la Pratica Edilizia n. 11/2017 riferita alla S.C.I.A. del 14/02/2017, prot. 1969 (cfr. all. 10).



L'immobile appare conforme allo stato autorizzato e atteso che i lavori risultano conclusi e che la S.C.I.A. è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni, necessita dare la Comunicazione di fine lavori per la chiusura della pratica edilizia, entro il 14/03/2020.

Ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, art. 23, comma 7, ultimati i lavori "... il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la segnalazione certificata di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 37, comma 5."

I costi, per la pratica di fine lavori, sono computati in:

- Oneri professionali, al netto degli accessori di legge: € 300,00

Relativamente al terrazzo, è stata reperita la Pratica Edilizia n. 14/2007 riferita al Permesso di Costruire in sanatoria n. 12 del 28/04/2008, prot. 1407 (cfr. all. 10), lo stesso risulta conforme al titolo rilasciato.

In riferimento all'agibilità, essendo la costruzione del fabbricato antecedente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 che introdusse il certificato di abitabilità (ora agibilità), tale documento non è stato reperito.

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

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

La scrivente ha provveduto a redigere l'Attestazione di Prestazione Energetica rilasciata il 27/08/2019 con il numero 30153 e scadenza il 27/08/2029, trasmessa alla Regione Liguria il 02/09/2019 con il numero protocollo PG/2019/0250838 (cfr. all. 11).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 842,65

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.494,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Le spese condominiali scadute ed insolte negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano € 4.431,96, di cui € 1.494,34 per la gestione ordinaria e € 2.937,62 per la gestione straordinaria.

I millesimi generali di proprietà dell'appartamento sono pari a 157,85 m/m; i millesimi di conduzione scala sono pari a 156,13 m/m, mentre la quota riferita all'acquedotto è pari a 1,00 di 4,00.

I dati sono stati estratti dal "Bilancio Consuntivo - ordinaria dal 01/01/2018 al 31/12/2018", fornito dall'Amministratore del condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un palazzo di tre piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione è ipotizzabile far risalire ai primi anni del '900. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, cucina e un locale bagno, oltre ad un ampio terrazzo, accessibile dalla cucina, su cui insiste un piccolo ripostiglio (cfr. all. 1). L'altezza interna utile è pari a metri 3,00 e presenta una tripla esposizione, a sud-ovest, a sud-est e a nord-est. L'immobile è sito nel Comune di Campomorone (cfr. all. 2), nella valle del Torrente Verde posta nella alta Val Polcevera, a nord del Comune di Genova. L'appartamento di cui trattasi è ubicato in una zona prettamente residenziale, in prossimità del centro cittadino, dal quale dista circa 500 metri. Nell'area sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: supermercato, negozi al dettaglio, farmacia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili lungo la via e nelle strade limitrofe. I principali collegamenti pubblici più vicini, sono la fermata dell'autobus posta a circa 70 metri, il casello autostradale di Bolzaneto a circa 7 chilometri e la stazione ferroviaria di Pontedecimo distante circa 3,3 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 26, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 67.478,40

### *Critério di Stima*

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione diretta con altri immobili oggetto di vendita, aventi medesime caratteristiche.

Gli immobili di confronto vengono individuati con determinati parametri qualificanti gli stessi che ne permettono la comparazione con l'immobile oggetto di stima.

Desunto così un valore medio al metro quadrato, operando gli aggiustamenti in base alle caratteristiche dell'unità in questione, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti, si ottiene il più probabile valore di stima, al metro quadro.

### *Fonti di informazione*

Operatori del settore immobiliare

Borsino Immobiliare

O.M.I. a cura dell'Agenzia dell'Entrate.

La scrivente ha proceduto alla ricerca d'immobili aventi analoghe caratteristiche sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito Astegiudiziarie.it e Ivgenova.it, trovando un solo riscontro alla ricerca:

R.G.E. n. 825/2017 - appartamento ubicato al secondo piano di Via Martiri della Libertà civ. 24/4, con superficie lorda commerciale pari a mq 93; il valore stimato, al netto dei ribassi d'asta, risulta pari a € 74.000,00 e posto in vendita a € 56.700,00, pertanto il valore al metro quadrato è pari a € 74.000,00/mq 93 = €/mq 795,70

Considerato comparabile l'immobile suddetto, si è proceduto alla determinazione del valore medio di mercato fornito dalla banca dati dei principali operati del settore.

I dati orientativi, forniti dalle più note fonti d'informazione, risultano essere:



**quotazioni immobiliari O.M.I.**, a cura dell'Agenzia delle Entrate, riferite al 2° semestre 2018 (ultime quotazioni pubblicate) per la zona B1 Fascia Centrale/CENTRALE (ABITATO DI CAMPOMORONE) (cfr. all. 12) che per le abitazioni di tipo economico, si attestano in: Valore Min. = €/mq 810,00 - Valore Max. = €/mq 1.200,00

**quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare**, riferite all'agosto 2019 (cfr. all. 12) per la zona Centrale (abitato di Campomorone) che per le abitazioni di tipo economico, si attestano in: 2° fascia = €/mq 557,00 - fascia media = €/mq 677,00 - 1° fascia = €/mq 796,00

Per quanto sopra, si individua un valore medio al metro quadro pari a:

$$\text{€/mq } [795,70 + (810,00 + 1.200,00) / 2 + 677,00] / 3 = \text{€/mq } 825,90$$

Operando gli aggiustamenti, mediante l'applicazione dei relativi coefficienti, in base alle caratteristiche dell'unità in questione, si ottiene il più probabile valore di stima.

*Coefficienti di correzione*

TIPOLOGIA Plurifamiliare 1,00 - Casa a schiera 1,02 - Casa singola 1,04

VETUSTA' Meno di 5 anni 1,10 - Da 5 a 10 anni 1,05 - Da 10 a 20 anni 1,00 - Da 20 a 40 anni 0,90 - Più di 40 anni 0,80

FINITURE Storiche 1,10 - Signorili 1,05 - Civili 1,00 - Economiche 0,90

MANUTENZIONE Ottima 1,05 - Buona 1,03 - Normale 1,00 - Scadente 0,95

ASCENSORE Presente o inutile 1,00 - Assente 2° piano 0,95 - Assente 3° piano 0,88 - Assente 4° piano 0,80 - Assente 5° piano 0,70

SERVIZI IGIENICI Doppio 1,00 - Singolo 0,95

RISCALDAMENTO Autonomo 1,05 - Centrale 1,00

CONDIZIONATORE Centrale 1,04 - Autonomo totale 1,02 - Autonomo parziale 1,01 - Assente 1,00

INFISSI ESTERNI Persiane 1,03 - Tapparelle 1,00 - Assenti 0,96

FINISTRATURE Termo-acustiche 1,03 - Doppi vetri 1,00 - Vetro singolo 0,98

ESPOSIZIONE Panoramica/attico 1,05 - Doppia/ordinaria 1,00 - Strada pubblica 0,95 - Cortile interno 0,90

SPAZI COMUNI Assenti 1,00 - Cortile 1,02 - Giardino 1,04 - Parco 1,06

PARCHEGGIO COMUNE Assente 1,00 - Posto auto per u.i.u. 1,04

Pertanto il coefficiente di merito da applicare al valore medio al metro quadrato è pari a:

$$1,00 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,03 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,86$$

Conseguentemente il valore unitario, al metro quadrato, ottenuto è pari a:

$$\text{€/mq } 825,90 \times 0,86 = \text{€/mq } 710,27$$

Arrotondato €/mq 710,00 (settecentodieci/00 euro al metro quadrato)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1	95,04 mq	710,00 €/mq	€ 67.478,40	100,00%	€ 67.478,40
				Valore di stima:	€ 67.478,40

Valore di stima: € 67.478,40

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	350,00	€
Spese condominiali insolute	4431,96	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	300,00	€

**Valore finale di stima: € 59.022,52**

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.

Rapallo, li 12/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cristalli Giovanna



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Nota di trascrizione - Atto di compravendita del lastrico solare (terrazzo)
- ✓ N° 4 Visura catastale storica (lastrico solare) - foglio 20, particella 13, sub. 25
- ✓ N° 5 Planimetria immobile
- ✓ N° 6 Visure catastali immobile (attuale e storica)
- ✓ N° 7 Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Stato di famiglia esecutati
- ✓ N° 9 Atto di provenienza
- ✓ N° 10 Titoli edilizi (S.C.I.A. del 14/02/2017 e P. di C. in sanatoria N. 12 del 28/04/2008)
- ✓ N° 11 Attestato di prestazione energetica (APE)
- ✓ N° 12 Quotazioni immobiliari O.M.I., a cura dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un palazzo di tre piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione è ipotizzabile far risalire ai primi anni del '900. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, cucina e un locale bagno, oltre ad un ampio terrazzo, accessibile dalla cucina, su cui insiste un piccolo ripostiglio (cfr. all. 1). L'altezza interna utile è pari a metri 3,00 e presenta una tripla esposizione, a sud-ovest, a sud-est e a nord-est. L'immobile è sito nel Comune di Campomorone (cfr. all. 2), nella valle del Torrente Verde posta nella alta Val Polcevera, a nord del Comune di Genova. L'appartamento di cui trattasi è ubicato in una zona prettamente residenziale, in prossimità del centro cittadino, dal quale dista circa 500 metri. Nell'area sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: supermercato, negozi al dettaglio, farmacia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili lungo la via e nelle strade limitrofe. I principali collegamenti pubblici più vicini, sono la fermata dell'autobus posta a circa 70 metri, il casello autostradale di Bolzaneto a circa 7 chilometri e la stazione ferroviaria di Pontedecimo distante circa 3,3 chilometri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 26, Categoria A4.

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

Destinazione urbanistica: Nel P.R.G. vigente, approvato con D.P.G.R. del 5/2/1999 n. 20 e rettifica con D.P.R.G. del 7/5/1999 n. 126, l'immobile ricade nella Zona B1 comprendente gli insediamenti di vecchio impianto generalmente appesantiti da superfetazioni, ai sensi dell'art. 17.1 delle Norme di Attuazione. Sono ammessi interventi, ai sensi dell'art. 17.1.1, "Gli interventi per opere interne, di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo sono assentiti con le procedure semplificate previste dalle leggi vigenti; quelli di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione edilizia".

**Prezzo base d'asta: € 59.022,52**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 507/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.022,52**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Campomorone (GE) - Via Martiri della Libertà, edificio 24, interno 2, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 13, Sub. 26, Categoria A4	<b>Superficie</b>	95,04 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento appare buono, considerato che è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria. Suddetti lavori hanno comportato la realizzazione ex novo del locale bagno, il rifacimento degli impianti e delle finiture interne quali la pavimentazione di tutti i locali, i rivestimenti ceramici della pareti della cucina, le porte interne, e la sostituzione di alcuni serramenti esterni. Le finiture delle parti condominiali risultano avere caratteristiche ordinarie, mentre lo stato conservativo delle facciate appare scarso.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un palazzo di tre piani fuori terra, senza ascensore, la cui costruzione è ipotizzabile far risalire ai primi anni del '900. L'unità immobiliare è composta da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, cucina e un locale bagno, oltre ad un ampio terrazzo, accessibile dalla cucina, su cui insiste un piccolo ripostiglio (cfr. all. 1). L'altezza interna utile è pari a metri 3,00 e presenta una tripla esposizione, a sud-ovest, a sud-est e a nord-est. L'immobile è sito nel Comune di Campomorone (cfr. all. 2), nella valle del Torrente Verde posta nella alta Val Polcevera, a nord del Comune di Genova. L'appartamento di cui trattasi è ubicato in una zona prettamente residenziale, in prossimità del centro cittadino, dal quale dista circa 500 metri. Nell'area sono presenti numerosi servizi legati alla residenza, tra i principali si riscontrano: supermercato, negozi al dettaglio, farmacia, scuola dell'infanzia, scuola primaria e scuola secondaria di I grado. La possibilità di parcheggio è limitata ai pubblici posteggi disponibili lungo la via e nelle strade limitrofe. I principali collegamenti pubblici più vicini, sono la fermata dell'autobus posta a circa 70 metri, il casello autostradale di Bolzaneto a circa 7 chilometri e la stazione ferroviaria di Pontedecimo distante circa 3,3 chilometri.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare, come risulta dall'allegato certificato di stato di famiglia (cfr. all. 8).		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/07/2018

Reg. gen. 24402 - Reg. part. 18434

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

