
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuaro Luciana, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2019 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21



INCARICO

All'udienza del 15/05/2019, il sottoscritto Arch. Zuaro Luciana, con studio in Via Assarotti, 39/6 - 16122 - Genova (GE), email luciana.zuaro@gmail.com, Tel. 010 83 76 390 , Fax 010 83 76 390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2019 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 Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.407976, 8.897947)

DESCRIZIONE

L'immobile è così identificato: appartamento sito in Genova Via Pietro Chiesa al civ 15 distinto con l'int 15 posto al piano Terzo, composto da un ampio vano unico comprensivo di ingresso, soggiorno e zona pranzo, oltre alla cucina, un bagno senza disimpegno e due camere.

L'edificio di abitazione in cui si trova l'appartamento oggetto della perizia è di tipo ultrapopolare e risale al 1890 circa, ed è costituito da cinque piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e venticinque appartamenti complessivi, confinante con un edificio di un piano (civ. 13) e un altro edificio di cinque piani situato nella adiacente Via Fiamme Gialle.

L'accesso veicolare al complesso edilizio avviene preferibilmente da Via Sampierdarena in quanto Via Pietro Chiesa è una viabilità a due corsie ma a senso unico.

La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato prospiciente il litorale del lungo bacino portuale.

Questa parte della città è caratterizzata da un impianto urbano prevalentemente direzionale e commerciale, ma presenta anche un isolato con vincolo ambientale con presenze storiche del XVI secolo quali la adiacente Villa Pallavicino Giardino; tale isolato negli anni '30 era situato fronte mare ma successivamente, con la realizzazione della strada di percorrenza di Lungomare Canepa, è diventato una porta di accesso al Porto mercantile.

Elementi urbanistici di rilievo che caratterizzano i dintorni, sono la presenza di insediamenti direzionali e commerciali quali il Wtc, San Benigno, la zona di servizi e di commercio della Fiumara e il Terminal traghetti situato nelle vicinanze.

I principali sistemi di collegamento della zona sono l'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale esistente e la strada sopraelevata che collega la zona con il centro della città e con il quartiere della Foce.

Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT che lo collegano con il centro e con il ponente, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana.

In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria con una stazione passeggeri principale, da cui si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti - Acqui Terme - Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino; si segnala inoltre la presenza in zona dello scalo merci più importante di Genova, Genova Sampierdarena Smistamento e lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino.

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 Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3

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 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 3/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)
- **** Omissis **** (Proprietà 2/9)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento di Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano III Genova, confina:

A Nord con un distacco , il vano ascensore e con l'int. 14;

A Sud con Via Pietro Chiesa;

A Ovest con la scala condominiale;

A Est con Via Fiamme Gialle;

Sopra con l'int. 19.

Sotto con l'interno 11.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,20 mq	85,80 mq	0,00	85,80 mq	3,41 m	3
Totale superficie convenzionale:				85,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento e' composto dalle seguenti superfici calpestabili: ampia stanza composta da ingresso, soggiorno e pranzo di superficie netta pari a mq 27,00 , cucina di mq 4,3 , bagno di mq 4,3 , prima camera di mq 22,3, seconda camera di mq 13,8.

Superficie calpestabile totale mq 72,2.

Superficie lorda commerciale di mq 85,8 circa.

Superficie lorda commerciale (area che comprende il 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne e il 50% delle pareti portanti interne e perimetrali).

La planimetria realizzata alla quale si rimanda , rappresenta la attuale disposizione dei vani.

(All 9 Rilievo appartamento)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/1977 al 23/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 0,81 Piano 3
Dal 08/01/1977 al 23/11/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 23/11/1978 al 11/09/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 11/09/1979 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4



		Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 14/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 325,37 Piano 3
Dal 14/12/2004 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 383,47 Piano 3

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	41	344	21	3	A4	5	4,5	88 mq	383,47 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'appartamento risulta essere di proprietà: per 3/9 di **** Omissis **** nata **** Omissis **** e per 2/9 rispettivamente di **** Omissis **** nata **** Omissis **** nata il **** Omissis **** nato il **** Omissis ****.

I proprietari risultano residenti rispettivamente:

**** Omissis ****.

PATTI

Attualmente l'appartamento in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo risulta abitato da **** Omissis ****, in virtù di atto di successione per causa morte di **** Omissis **** e accettazione di eredità con beneficio di inventario del **** Omissis ****.

L'appartamento essendo abitato contiene al suo interno arredi e suppellettili domestiche.



(Allegato 6, Allegato 7)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento appare in discreto stato di conservazione, ma l'impianto elettrico appare parzialmente non conforme e pertanto necessita di interventi di manutenzione e messa a norma. Per quanto riguarda l'immobile di riferimento, le scale, il tetto e le facciate sono stati rifatti circa 30 anni fa e sono presenti infiltrazioni all'interno di alcuni appartamenti ai quali si è ovviato mediante interventi locali eseguiti in economia.

PARTI COMUNI

L'immobile sito in Via Pietro Chiesa civ n.15 è un edificio di abitazione di tipo ultrapopolare costruito nel 1890 circa ed è inserito all'interno di una struttura urbana qualificata a livello paesaggistico in quanto nell'intorno vi sono edifici di notevole rilevanza storica.

È composto da cinque piani fuori terra con venticinque appartamenti complessivi (cinque per piano) con un distacco chiuso tra un'edificio di un piano (civ. 13) e un'altro edificio alto cinque piani situato nella adiacente Via Fiamme Gialle.

Il piano strada è adibito a attività commerciali e le facciate sono semplici e continue anche sul distacco interno, tinteggiate nella parte inferiore in colore grigio e nella parte superiore in colore terra. Gli elementi strutturali del fabbricato hanno le seguenti caratteristiche: pareti perimetrali realizzate in muri portanti in pietra e solai e tetto in legno, con manto in ardesia.

Il portone dell'edificio è in alluminio e vetro a due ante, e' presente un impianto citofonico all'esterno e cassette della posta nel vano di ingresso, dove è posizionato anche l'armadio dei contatori della luce di tutti gli appartamenti.

Il vano di ingresso dell'edificio ha un pavimento costituito in piastrelle quadrate di colore chiaro mentre le scale hanno un lambrino in colore terra bruciata e pareti e soffitti tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco.

Le pedate delle scale sono in marmo chiaro con profili nello stesso materiale e le ringhiere sono in metallo, sono inoltre presenti rinforzi realizzati in putrelle in ferro nel vano scala.

Dentro uno spazio ricavato nel distacco vi è un'ascensore di servizio all'edificio, per la cui fruizione sono però attualmente esclusi alcuni interni, tra cui l'int. 15.

Le scale si presentano poco illuminate nonostante alcune plafoniere situate nel soffitto.

Il tetto è a falde con copertura in ardesia ma in scadente condizioni di manutenzione e causa di infiltrazioni provenienti dal tetto e per ovviare a questi inconvenienti sono stati realizzati vari interventi di manutenzione in economia negli ultimi anni.

Attualmente è stato eseguito un'intervento urgente di consolidamento della soletta tra il piano fondi ed il primo piano ed è in previsione la realizzazione di altri due interventi della stessa natura a completamento del primo, nei locali adiacenti.

Scheda Caratteristiche dell'edificio di appartenenza:

Numero dei piani Cinque

Data di edificazione 1890 - Edificio in area vincolata per struttura urbana qualificata

Strutture verticali: Muri in pietra - Condizioni: Discrete

Travi e Solai: Tipologia: Legno - Condizioni: Discrete

Copertura: Tipologia: struttura in legno rivestimento in ardesia - Condizioni: Scadente



Facciate: Semplici e continue, presentano qualche distacco - Condizioni: Scadenti
Scale: Scala condominiale con doppia rampa - Sono presenti rinforzi strutturali
con putrelle in ferro - Condizioni: Discrete
Pavimento atrio: Piastrelle quadrate di colore chiaro - Condizioni: Normali
Pedate scale: marmo chiaro con profili di gradino in marmo - Condizioni: Normali
Portone Civ. 15 Tipologia: Porta a due ante - Materiale: Alluminio e Vetro
Condizioni: Normali
Pareti interne: Pareti scale in tinta lavabile bianca e lambrino color terra
Condizioni: Discrete - Ringhiera in metallo e travi in metallo
Impianti comuni:
Citofonico: Presente
Ascensore: Presente - Non fruibili da parte dell'int. 15
Gas: Alimentazione gas di città
Elettrico: Sottotraccia
Fognatura: Allacciata alla rete comunale
Idrico: Allacciata alla rete comunale
Illuminazione: Plafoniere a soffitto - Condizioni: Discrete

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rilevate l'esistenza di servitu' gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento sito in Via Pietro Chiesa n. 15 piano Terzo è orientato a sud con affaccio principale su Via Pietro Chiesa ed è composto catastalmente da 4,5 vani. Si presenta in discreto stato di manutenzione ed è costituito da un vano ampio con affaccio su Via Fiamme Gialle, che costituisce la zona giorno destinato a ingresso, soggiorno e sala da pranzo, da cui si accede direttamente al locale cucina e a un bagno completo ma sprovvisto di antibagno, con finestre che si affacciano sul distacco interno.

Dal vano principale si accede a due camere piuttosto ampie e abbastanza luminose. E' presente anche una piccola nicchia ricavata all'interno del muro perimetrale, a cui si accede dalla zona giorno.

La muratura perimetrale è costituita da muri di spessore variabile da 45 cm a 66 cm, mentre le dimensioni dei muri interni variano da 12 cm - tra cucina e bagno - a 20 cm del divisorio tra le due camere.

Vi è poi un muro portante interno di circa 45 cm con andamento parallelo alla facciata, situato tra la zona giorno e le due camere poste a sud con affaccio su Via Pietro Chiesa.

L'unità immobiliare ha finestrate in tutte le camere con un davanzale alto circa mt 0,86 dal pavimento e dimensioni pari a circa 1,40x1,67 mt, tranne quelle della cucina di dimensioni 0,45x1,45 e del bagno di dimensioni 0,36x1,35.

I serramenti esterni sono in pvc con vetro camera come le persiane e apertura ad anta mentre in cucina e bagno i serramenti sono in alluminio e vetro semplice, con persiane in legno di colore verde.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone, mentre la porta di ingresso è del tipo blindato.

L'altezza dell'immobile varia a seconda dei vani: nel locale di soggiorno è di 3,37 mt, come in cucina; nelle due camere l'altezza è di 3,45 mt, mentre in bagno l'altezza è di 2,34 mt, dato che in cucina è presente un piccolo soppalco che interessa il soffitto del bagno, utilizzabile come ripostiglio.

La pavimentazione del soggiorno è in piastrelle grandi di colore chiaro, mentre nella prima camera è



presente un pavimento con rivestimento in linoleum e la seconda camera e' pavimentata con piastrelle in cemento originali a disegni.

Le pareti di tutte le stanze sono tinteggiate in colore bianco mentre le piane sottofinestra sono in marmo bianco.

In cucina le pareti sono rivestite da piastrelle quadrate in ceramica chiara fino ad altezza 2.07 mt e il pavimento presenta piastrelle di colore chiaro analoghe al soggiorno, in bagno le pareti sono rivestite in piastrelle di colore chiaro fino all'altezza di 2,20 mt con un pavimento in piastrelle quadrate di colore chiaro, i servizi sanitari sono di ceramica bianca con piccola vasca da bagno.

L'impianto di riscaldamento e la produzione della ACS è del tipo autonomo con caldaia a gas metano Sylber del 2006 situata in cucina con potenza termica pari a 24 kW e termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico e' parzialmente incassato ma in stato di manutenzione scadente, nelle due camere sono presenti impianti di ventilazione naturale a soffitto ad elica.

L'Attestato di Prestazione Energetica, APE n. 26624 del 2019 realizzata in questa sede, attesta una prestazione energetica globale con Valore Attuale pari a 232.59 kWh/mq anno, classe G.

Tale valore potrebbe migliorare significativamente con un Valore Raggiungibile pari a 168,62 kWh/mq anno classe G, con interventi di riqualificazione quali la sostituzione della caldaia esistente con una a condensazione e l'inserimento di valvole termostatiche nei termosifoni.

La documentazione fotografica, alla quale si rimanda, rende sufficientemente conto delle condizioni dell'immobile rilevate sul posto.

Caratteristiche dell'appartamento.

- Porta ingresso: Blindata - Condizioni: Normale
- Porte interne in legno tamburato - Condizioni: Normale
- Persiane in legno in cucina e bagno - Condizioni: Scadente
- Infissi esterni: - Persiane in pvc nelle camere e in legno negli altri vani - Condizioni: Normali
- Infissi interni: - Finestre in alluminio e vetro semplice in bagno e cucina - Condizioni: Scadenti
- Finestre in pvc con vetrocamera nelle camere e in soggiorno - Condizioni: Normali
- Pavimenti:
 - Zona giorno piastrelle grandi di colore chiaro - Condizioni: Normali
 - Camere: piastrelle in cemento a disegni o linoleum - Condizioni: Scadenti
- Cucina: - Pavimento e pareti rivestite in piastrelle ad h. 2.07 mt - Condizioni: Normali
- Bagno: - Pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - Condizioni: Normali
- Sanitari: - Sanitari completi e vasca da bagno a seduta - Condizioni: Normali
- Pareti: - Pareti intonacate e tinteggiate con tempera bianca - Condizioni: Normali
- Impianti dell'appartamento:
 - Citofonico: - Presente e funzionante
 - Gas: - Alimentazione gas metano
 - Elettrico: - Semi-incassato, con salvavita - Condizioni: Scadenti
 - Fognatura: - Allacciata alla rete comunale
 - Idrico: - Sottotraccia ed allacciata alla rete comunale
 - Termico: - Autonomo con calderina a metano e termosifoni in alluminio
 - Classe di prestaz.APE n 26624 del 25-07-2019 energetica globale Classe G, Prestazione energetica globale 168,62 Kwh/mq anno
- Prestazione (Allegato 5 e All 10)

STATO DI OCCUPAZIONE



L'appartamento in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo risulta abitato da **** Omissis ****.
Essendo abitato contiene al suo interno arredi e suppelletili domestiche di tipo corrente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/09/1979 al 25/09/1979	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Siri Luigi, notaio in Genova	11/09/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	25/09/1979	19912/15459	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/12/2004 al 24/10/2005	**** Omissis ****	Variazione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/12/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Genova	24/10/2005		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/2005 al 11/02/2015	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Biglia Piera notaio	09/02/2005	22386/14355	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	11/02/2015	6503/3915	



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2012 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Atto di successione per causa morte di Omissis con beneficio di inventario (1)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Dogliotti Riccardo - notaio di Genova	10/10/2012	14157/9041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	25/10/2012	30471/23454	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/10/2012 al 05/02/2013	**** Omissis ****	Atto di successione per causa morte di Omissis con beneficio di inventario (2)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	05/02/2013	465	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	20/02/2013	5438/3925	
		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 delle entrate di Genova aggiornate al 11/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Genova il 11/02/2005
Reg. gen. 6504 - Reg. part. 1444
Quota: 99.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il signor **** Omissis **** a Genova.
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 18/11/2011
Reg. gen. 37698 - Reg. part. 6733
Quota: 7000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il signor **** Omissis **** a Genova.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Genova il 16/04/2019
Reg. gen. 12325 - Reg. part. 9323
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si evidenzia Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta alla Conservatoria di Genova in data 18/11/2011 ai numeri 37698/6733 per euro 7.000,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro **** Omissis ****, sopra generalizzato.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC definitivo l'immobile sito in Via Pietro Chiesa n.15 risulta inserito in Zona AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale con Parti del territorio urbanizzato caratterizzato dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica. In questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse.

PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: tessuti urbani (TU)
Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017)



Vincoli ambientali su estratto PUC: risulta inserita in struttura urbana qualificata.(All. 3)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Poiché non si è potuto reperire il progetto originale del fabbricato, non è stato possibile attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene. Tuttavia, trattandosi di fabbricato costruito antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, si ritiene che tale circostanza non influisca negativamente sul valore del bene.

Per l'immobile sito in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo Genova non è stato reperito il decreto di abitabilità'.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Non è stata reperita nessuna pratica edilizia per opere interne presentata in concomitanza ai lavori realizzati nel 2006 né autorizzazioni in sanatoria, ma si è potuto constatare che l'intervento realizzato non è conforme alle norme igienico sanitarie vigenti, in quanto il servizio igienico attuale confina con la zona pranzo ma non è dotato di un adeguato disimpegno, come richiesto dal Regolamento edilizio del Comune di Genova, che prevede che il servizio igienico debba avere accesso da corridoi, ingressi o altri vani di disimpegno. È necessario, pertanto realizzare una divisoria interna al locale bagno, anche in cartongesso e con una porta a soffietto, per la separazione dei due locali. Per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, oltre alla realizzazione della compartimentazione sopra indicata, è necessario la presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art 6 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., che prevede il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 + € 32,80 per i diritti, più spese tecniche e oneri fiscali e per l'adeguamento catastale il pagamento di spese per bolli pari a circa € 100, più spese tecniche e oneri fiscali.

Pertanto gli oneri complessivi per la regolarizzazione del bene sono stimati nell'ordine di circa € 3.000,00, comprensivi di diritti e oneri professionali + oneri fiscali.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale acquisita dalla scrivente, non si sono riscontrate difformità a livello planimetrico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.384,58

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.773,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.493,06

Sono presenti i seguenti oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Prospetto spese condominiali

Spese per l'anno 2018	Euro 1.388,44
Spese per l'anno in corso	Euro 1.384,58
Preventivo Spese Sentenza causa La Valle	Euro 493,06
Previsione spese consolidamento della soletta	Euro 1.000,00
Totale	Euro 4.266,08

La spesa relativa all'intervento urgente straordinario già eseguito e' inserita nel rendiconto consuntivo ordinario esercizio 2018 (tab.I Generali); sono previsti inoltre altri due interventi urgenti con previsione di spesa per consolidamento soletta, che per l'int 15 inciderà per un importo di circa Euro 1000 , che saranno inseriti nel rendiconto 2019 senza ulteriori richieste specifiche.

(All 8 Spese Condominiali anno 2018 e 2019)

(All 8 bis Fascicolo straordinario sentenza La Valle)

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 Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3
L'immobile è così identificato: appartamento sito in Genova Via Pietro Chiesa al civ 15 distinto con l'int 15 posto al piano Terzo, composto da un ampio vano unico comprensivo di ingresso, soggiorno e zona pranzo, oltre alla cucina, un bagno senza disimpegno e due camere. L'edificio di abitazione in cui si trova l'appartamento oggetto della perizia è di tipo ultrapopolare e risale al 1890 circa, ed è costituito da cinque piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e venticinque appartamenti complessivi, confinante con un edificio di un piano (civ. 13) e un altro edificio di cinque piani situato nella adiacente Via Fiamme Gialle. L'accesso veicolare al complesso edilizio avviene preferibilmente da Via Sampierdarena in quanto Via Pietro Chiesa è una viabilità a due corsie ma a senso unico. La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato prospiciente il litorale del lungo bacino portuale. Questa parte della città è



caratterizzata da un impianto urbano prevalentemente direzionale e commerciale, ma presenta anche un isolato con vincolo ambientale con presenze storiche del XVI secolo quali la adiacente Villa Pallavicino Gardino; tale isolato negli anni '30 era situato fronte mare ma successivamente, con la realizzazione della strada di percorrenza di Lungomare Canepa, è diventato una porta di accesso al Porto mercantile. Elementi urbanistici di rilievo che caratterizzano i dintorni, sono la presenza di insediamenti direzionali e commerciali quali il Wtc, San Benigno, la zona di servizi e di commercio della Fiumara e il Terminal traghetti situato nelle vicinanze. I principali sistemi di collegamento della zona sono l'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale esistente e la strada sopraelevata che collega la zona con il centro della città e con il quartiere della Foce. Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT che lo collegano con il centro e con il ponente, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana. In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria con una stazione passeggeri principale, da cui si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti - Acqui Terme - Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino; si segnala inoltre la presenza in zona dello scalo merci più importante di Genova, Genova Sampierdarena Smistamento e lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 54.000,00

Metodo di stima utilizzato.

Base dati:

- Acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espresso dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- Esame della banca dati dei valori di mercato espressi da FIAIP;
- Acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliari proposti dai principali quotidiani locali e da settimanali specializzati.

Dal punto di vista del mercato immobiliare in essere nella zona è presente attualmente una discreta offerta per la vendita o l'affitto di appartamenti a destinazione residenziale con immobili di qualità analoga o superiore.

L'immobile è stato stimato utilizzando il metodo dei coefficienti di differenziazione in riferimento al prezzo medio desunto dai borsini immobiliari selezionati ed applicando a tale valore medio i coefficienti utili e necessari ad allinearli al valore attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I listini presi in considerazione sono:

- OMI Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Secondo semestre 2018
 - FIAIP 2019
 - quotazione minima OMI €/mq 560,00, quotazione max OMI €/mq 830,00 = quotazione media OMI €/mq 695,00;
 - quotazione minima FIAIP per immobili da ristrutturare €/mq 500,00, quotazione max FIAIP €/mq 650,00 = quotazione media €/mq 575,00;
- da cui la Media Valori Minimi è €/mq 530,00, la Media Valori Massimi è €/mq 740,00, la Media Valori Medi €/mq 635,00.

Determinazione del Valore Medio di Mercato: dall'oscillazione delle fonti indirette osservate pari a €/mq € 210,00 si è ritenuto che risultassero incidenti nel discostarsi le seguenti caratteristiche dell'immobile con i relativi coefficienti:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELLA ZONA

(Zona soggetta a vincolo Paesistico Ambientale 2%, Inquinamento acustico 0,0%,



Inquinamento Atmosferico -1 %, Accessibilità intesa come raggiungimento dell'edificio per le barriere architettoniche 0%, Carrabilità al portone di ingresso e difficoltà di sosta per scarico e carico 3%, Assenza posti auto condominiali -2%) partecipano, ciascuna con il proprio coefficiente di differenziazione, a determinare un'incidenza percentuale positiva pari a 2,00% dell'oscillazione della media delle fonti (+ € 6,32);

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

(Coefficiente di piano terzo con ascensore 2,5%, Luminosità 0%, Orientamento prevalente (esposizione) SE-SO 2%, Prospicienza verso altri fabbricati (panoramicità) 0%, incidenza percentuale pari a 4,5% dell'oscillazione della media fonti (€ 14,22);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DEL FABBRICATO

(Stato conservativo delle finiture esterne: prospetti e copertura basso stato conservativo mentre finiture di scale e atrio medio stato conservativo; incidenza percentuale negativa pari a -10,00 % differenziano il valore medio di mercato (- € 31.60);

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Medio stato conservativo - incidenza percentuale pari a +- 0,0% differenziano il valore medio di mercato (+- € 0,00).

Considerata l'incidenza delle singole caratteristiche estrinseche ed intrinseche relative all'immobile oggetto di stima il valore da assumere come prezzo unitario medio in condizioni di libero mercato è pari a €/mq € 627,65 che applicato alla Superficie Lorda Commerciale come sopra individuata nella misura di mq 85,80 determina un VALORE MEDIO DI MERCATO con coefficienti di differenziazione pari a € 53.852,37 arrotondato a € 54.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3	85,80 mq	627,65 €/mq	€ 53.852,37	100,00%	€ 54.000,00
Valore di stima:					€ 54.000,00

Valore di stima: € 54.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolite	4266,08	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Variazione mercato	4673,30	€



Valore finale di stima: € 42.000,00

Determinazione del VALORE COMPLESSIVO dell'immobile.

Per la determinazione del valore dell'immobile sono inoltre stati considerati gli incrementi (positivi e negativi) corrispondenti a:

- Spese Condominiali: considerato che per l'immobile in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo Genova l'importo dovuto per spese condominiali pregresse relativamente all'anno 2018 e 2019 per spese ordinarie ammonta a € 2773,02 e per spese straordinarie eseguite e da eseguirsi ammonta a € 1.493,06 per causa La Valle e per intervento di consolidamento soletta = Tot. Euro 4.266,08.

- Oneri complessivi per la realizzazione del disimpegno nel bagno = Euro 3.000,00

IMPORTO FINALE pari a € 54.000,00-€ 4266,08 - € 3.000,00 = € 46.733,92

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è stato determinato moltiplicando il valore calcolato precedentemente per un coefficiente riduttivo pari a - 10% che tiene conto delle difficoltà di vendita all'asta e del tipo di pagamento a breve richiesto dalla procedura.

Prezzo a base d'asta appartamento sito in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo a Genova:

€ 46.733,92 x-10%= - € 4.673,3

€ 46.733,92- € 4.673,3 = € 42.060,62 arrotondato a € 42.000,00.

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 24/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuaro Luciana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 1 Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 25/06/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 2 Visura Agenzia del Territorio (Aggiornamento al 25/06/2019)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 3 Documentazione localizzazione immobile, Destinazioni PUC definitivo, Vincoli (Aggiornamento al 26/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 09/07/2019)
- ✓ N° 1 Foto - All 5 Fotografie immobile (Aggiornamento al 17/06/2019)



- ✓ N° 1 Altri allegati - All 6 Certificato di Matrimonio ,Morte di Omissis (Aggiornamento al 01/07/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - All 8 Spese Condominiali - All 8 Bis (Aggiornamento al 11/07/2019)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - All 9 Rilievo appartamento (Aggiornamento al 22/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 10 Ape n 26624 del 25.07.2019 (Aggiornamento al 05/08/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 7 Certificato di Nascita Residenza Stato di Famiglia Omissis (Aggiornamento al 21/08/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3

L'immobile è così identificato: appartamento sito in Genova Via Pietro Chiesa al civ 15 distinto con l'int 15 posto al piano Terzo, composto da un ampio vano unico comprensivo di ingresso, soggiorno e zona pranzo, oltre alla cucina, un bagno senza disimpegno e due camere. L'edificio di abitazione in cui si trova l'appartamento oggetto della perizia è di tipo ultrapopolare e risale al 1890 circa, ed è costituito da cinque piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e venticinque appartamenti complessivi, confinante con un edificio di un piano (civ. 13) e un altro edificio di cinque piani situato nella adiacente Via Fiamme Gialle. L'accesso veicolare al complesso edilizio avviene preferibilmente da Via Sampierdarena in quanto Via Pietro Chiesa è una viabilità a due corsie ma a senso unico. La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato prospiciente il litorale del lungo bacino portuale. Questa parte della città è caratterizzata da un impianto urbano prevalentemente direzionale e commerciale, ma presenta anche un isolato con vincolo ambientale con presenze storiche del XVI secolo quali la adiacente Villa Pallavicino Giardino; tale isolato negli anni '30 era situato fronte mare ma successivamente, con la realizzazione della strada di percorrenza di Lungomare Canepa, è diventato una porta di accesso al Porto mercantile. Elementi urbanistici di rilievo che caratterizzano i dintorni, sono la presenza di insediamenti direzionali e commerciali quali il Wtc, San Benigno, la zona di servizi e di commercio della Fiumara e il Terminal traghetti situato nelle vicinanze. I principali sistemi di collegamento della zona sono l'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale esistente e la strada sopraelevata che collega la zona con il centro della città e con il quartiere della Foce. Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT che lo collegano con il centro e con il ponente, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana. In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria con una stazione passeggeri principale, da cui si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti - Acqui Terme - Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino; si segnala inoltre la presenza in zona dello scalo merci più importante di Genova, Genova Sampierdarena Smistamento e lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC definitivo l'immobile sito in Via Pietro Chiesa n.15 risulta inserito in Zona AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale con Parti del territorio urbanizzato caratterizzato dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica. In questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse. PTCP Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico: tessuti urbani (TU) Classe Sismica è 3 (DGR 216 del 17.03.2017) Vincoli ambientali su estratto PUC: risulta inserita in struttura urbana qualificata.(All. 3)

Prezzo base d'asta: € 42.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 183/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Pietro Chiesa , edificio 15, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 344, Sub. 21, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	85,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento appare in discreto stato di conservazione, ma l'impianto elettrico appare parzialmente non conforme e pertanto necessita di interventi di manutenzione e messa a norma. Per quanto riguarda l'immobile di riferimento, le scale, il tetto e le facciate sono stati rifatti circa 30 anni fa e sono presenti infiltrazioni all'interno di alcuni appartamenti ai quali si e' ovviato mediante interventi locali eseguiti in economia.		
Descrizione:	L'immobile è così identificato: appartamento sito in Genova Via Pietro Chiesa al civ 15 distinto con l'int 15 posto al piano Terzo, composto da un ampio vano unico comprensivo di ingresso, soggiorno e zona pranzo, oltre alla cucina, un bagno senza disimpegno e due camere. L'edificio di abitazione in cui si trova l'appartamento oggetto della perizia è di tipo ultrapopolare e risale al 1890 circa, ed è costituito da cinque piani fuori terra con cinque appartamenti per piano e venticinque appartamenti complessivi, confinante con un edificio di un piano (civ. 13) e un altro edificio di cinque piani situato nella adiacente Via Fiamme Gialle. L'accesso veicolare al complesso edilizio avviene preferibilmente da Via Sampierdarena in quanto Via Pietro Chiesa è una viabilità a due corsie ma a senso unico. La zona di riferimento è il quartiere di Sampierdarena, nel Municipio II del Centro Ovest di Genova, in un territorio densamente urbanizzato prospiciente il litorale del lungo bacino portuale. Questa parte della città è caratterizzata da un impianto urbano prevalentemente direzionale e commerciale, ma presenta anche un isolato con vincolo ambientale con presenze storiche del XVI secolo quali la adiacente Villa Pallavicino Giardino; tale isolato negli anni '30 era situato fronte mare ma successivamente, con la realizzazione della strada di percorrenza di Lungomare Canepa, è diventato una porta di accesso al Porto mercantile. Elementi urbanistici di rilievo che caratterizzano i dintorni, sono la presenza di insediamenti direzionali e commerciali quali il Wtc, San Benigno, la zona di servizi e di commercio della Fiumara e il Terminal traghetti situato nelle vicinanze. I principali sistemi di collegamento della zona sono l'ingresso della autostrada presso il casello di Sampierdarena di Genova Ovest, che dà accesso alla rete autostradale esistente e la strada sopraelevata che collega la zona con il centro della città e con il quartiere della Foce. Il quartiere è servito da diverse linee di bus e filobus dell'AMT che lo collegano con il centro e con il ponente, ma non è interessato dal percorso della Metropolitana. In ambito ferroviario, in Piazza Montano si trova la stazione ferroviaria con una stazione passeggeri principale, da cui si diramano le linee ferroviarie Genova - Ventimiglia, la Asti - Acqui Terme - Genova e la doppia linea dei Giovi Genova - Torino; si segnala inoltre la presenza in zona dello scalo merci più importante di Genova, Genova Sampierdarena Smistamento e lo scalo merci portuale Genova Marittima Bacino.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento in Via Pietro Chiesa n. 15 int. 15 Piano Terzo risulta abitato da **** Omissis ****. Essendo abitato contiene al suo interno arredi e suppelletili domestiche di tipo corrente.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Genova il 11/02/2005
Reg. gen. 6504 - Reg. part. 1444
Quota: 99.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il signor **** Omissis **** a Genova.
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 18/11/2011
Reg. gen. 37698 - Reg. part. 6733
Quota: 7000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il signor **** Omissis **** a Genova.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Conservatoria di Genova il 16/04/2019
Reg. gen. 12325 - Reg. part. 9323
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

