
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 663/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 663/2018 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 30/11/2018, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2018 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 Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Appartamento sito al piano terra di immobile a schiera, situato sul lungofiume, in frangia all'ex area industriale del Cottonificio De Ferrari, tra il casello autostradale di Busalla (3 minuti di auto) ed il nucleo di Savignone (7 minuti). L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, tre camere ed un giardinetto esterno.

L'indirizzo qui riportato, congruo con quello della visura catastale, non è quello che si legge sull'edificio che, come evidente dall'identità del creditore procedente, è via Paverano 18A.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente visura ipotecaria storica. Si allega altresì Elenco sintetico delle formalità estratto dalla scrivente nonché Nota di Trascrizione relativa all'assegnazione della casa coniugale.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile così confina:

- a Nord: distacco su area condominiale
- a Est: altra U.I.U.
- a Sud: distacco su via Paverano, già via Isorelle
- a Ovest: distacco su area condominiale
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U (cantine)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,85 mq	101,37 mq	1,00	101,37 mq	2,83 m	T
Balcone scoperto	1,76 mq	1,76 mq	0,25	0,44 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	0,70 mq	1,07 mq	0,20	0,21 mq	2,00 m	T
Cortile	15,50 mq	19,70 mq	0,10	1,97 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				103,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

- soggiorno/ingresso (foto 9) mq 13,96
- cucina (foto 10-11) mq 11,52
- balcone (foto 12-14) mq 1,76
- bagno (foto 15-16) mq 3,02
- camera nordovest (foto 17-19) mq 11,85
- camera sudest (foto 20-22) mq 19,09
- camera sudovest (foto 23-25) mq 17,32

In esterno:

- cortile (foto 26 e 27) mq 15,5

Si precisa che le misure del giardino sono state desunte dalla planimetria catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	8	33		A4	2	5,5	105	284,05	T	CT Fg part 8-458-459-475

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	458				Ente urbano		00 00 90			CF Fg 5 part 8 sub 33	
5	459				Ente urbano		00 00 90			CF Fg 5 part 8 sub 33	
5	475				Ente urbano		00 00 10			CF Fg 5 part 8 sub 33	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, eccezion fatta per il balcone, non rappresentato, e l'annesso deposito. La variazione catastale per aggiornamento planimetrico comporta versamento di € 50,00 di deposito cui va integrata la parcella di un professionista (€ 350,00 al netto di IVA e Cassa) per il deposito della Variazione stessa.

La superficie catastale indicata in visura (mq 105) è sostanzialmente congrua con quella rilevata dalla scrivente (mq 103,99)

I terreni di cui sopra sono visibili nell'allegato estratto di mappa. Tuttavia si evidenzia che i suddetti terreni nella planimetria facente parte del regolamento di condominio, parimenti allegata, appaiono annessi ad altri numeri civici. Nello stesso elaborato appare di pertinenza dell'appartamento una

striscia di terra di forma incongrua rispetto a quella visibile invece nella planimetria catastale e peraltro perfettamente coincidente con la particella 447 del suddetto estratto di mappa. Tuttavia la scrivente, in ossequio a quanto riportato nell'atto di compravendita, e considerata anche la presenza di una chiara delimitazione, come visibile in fotografia, ha ritenuto corretto fare riferimento nel calcolo della consistenza unicamente al "cortile" riportato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è accettabile, eccezion fatta per alcune zone oggetto di infiltrazioni (si vedano foto 18 e 23-25)

PARTI COMUNI

Sono in comune col condominio le scale di collegamento con gli altri piani e il piccolo atrio di ingresso. Come già visto in relazione ai dati catastali il Regolamento di Condominio attribuisce ad altri civici la proprietà dei terreni che figurano correlati in visura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva sussistenza di servitù gravanti sul bene pignorato (si vedano invece quelle a livello condominiale in apposito paragrafo).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in pietra, stato non verificabile

Esposizione: Nord, Ovest, Sud

Altezza interna utile: m 2,83

Str. verticali: in pietra, stato non verificabile

Solai: presumibilmente in pignatte e travetti, stato non verificabile

Copertura: presumibilmente in legno, stato non verificabile

Manto di copertura: tegole in cotto presumibilmente non coibentato, stato non verificabile

Pareti esterne ed interne: intonaco finito in arenino, stato da mediocre a pessimo

Scale interne: pedate in marmo, alzate in smalto nero, stato mediocre

Pareti atrio e scale: in lavabile bianca e lambrino smaltato arancio, stato mediocre

Nell'appartamento:

Pavimentazione interna: grès porcellanato, stato buono

Infissi esterni: telaio in douglas naturale, doppi vetri, stato buono

Porte: legno douglas massello, stato buono

Portoncino caposcala: blindato

Impianto elettrico: presumibilmente a norma

Impianto di riscaldamento: autonomo, caldaia assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1995 al 22/09/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Priori	30/06/1995	27559	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/07/1995	16434	11022
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2007 al 15/05/2008	**** Omissis ****	Atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiavassa	22/09/2007	46096	3304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/06/2008	23195	15055
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/05/2008 al 14/04/2016	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiavassa	15/05/2008	46096	3304
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/06/2008	23196	15056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 14/04/2016 al 20/02/2019	**** Omissis ****	verbale di separazione consensuale con assegnazione beni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	14/04/2016	14984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/11/2016	33712	24038
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 13/06/2008
Reg. gen. 23197 - Reg. part. 4319
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il soggetto effettivamente procedente sulla base del titolo di cui sopra è UBI Banca S.p.A.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/10/2018
Reg. gen. 33832 - Reg. part. 25559

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 05/11/2018

Reg. gen. 36536 - Reg. part. 27610

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al vigente P.R.G. l'immobile ricade nel distretto di trasformazione TRZ1, "corrispondente ad un territorio in riva destra dello Scrivia, già utilizzato per attività produttive di tipo industriale, oggi dismesse, e che viene destinato a costituire sede di potenziamento della funzione produttiva del Comune, attraverso un insieme sistematico di previsioni che comprendono un significativo potenziamento del sistema di accessibilità, avente rilevanza sull'intero assetto viabile del fondovalle".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta antecedente la definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942).

In effetti, come visibile nell'allegato estratto da RICOGNIZIONE E CATALOGAZIONE DELLE COMPANY TOWN IN LIGURIA, esso è parte del villaggio operaio Cotonificio De Ferrari, costruito fra la fine dell'Ottocento e gli anni '30 del Novecento.

In tal senso si ritiene una svista, e pertanto non soggetta all'obbligo di regolarizzazione sotto il profilo edilizio, il mancato inserimento del balcone e annesso deposito, risultando ovviamente coeva alla costruzione dell'edificio la struttura a mensola in pietra del balcone - struttura peraltro ripetuta in tutti i piani - e ovunque raddoppiata in corrispondenza delle tubazioni di scarico in corrispondenza del del muro interno del deposito (originariamente latrina: cfr. foto 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'immobile ha classe energetica G, con un consumo medio annuo di 259 Kwh/mq.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.018,73

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Sono soggetti a vincolo alcune porzioni di proprietà condominiali, e precisamente:

- servitù di passaggio pedonale e carraio sulla strada privata
- la riserva dell'indice di fabbricabilità a favore del Cotonificio De Ferrari delle aree scoperte da costruzione.

Quanto alle spese condominiali, in data 12.03.2019 l'Amministratore De Vidi, creditore procedente, ha dichiarato un insoluto a carico della proprietà pari ad € 1.735,41 (importo che tuttavia differisce sebbene di poco da quello riportato nell'allegato consuntivo 2018).

Infine, considerato che il Condominio procede per un importo di € 1.089,36, il saldo 2019 in capo all'acquirente sarà pari ad € 929,37.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T
Appartamento sito al piano terra di immobile a schiera, situato sul lungofiume, in frangia all'ex area industriale del Cotonificio De Ferrari, tra il casello autostradale di Busalla (3 minuti di auto) ed il nucleo di Savignone (7 minuti). L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, tre camere ed un giardinetto esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 33, Categoria A4, Graffato CT Fg part 8-458-459-475 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 458, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 459, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 475, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.500,00
Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla

base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha avuto notizia tramite il riscontro delle Agenzie Immobiliari della zona. Tale riscontro ha evidenziato in particolare che, rispetto al centro di Savignone, la zona di Isorelle sconta il suo passato industriale ed il passaggio di mezzi pesanti, presentando quindi valori immobiliari sensibilmente più bassi rispetto a quelli del centro. Tale considerazione resta comunque valida anche per il "Paverano", la cui destinazione originaria di villaggio operaio non riesce a compensare l'assenza di traffico e la vista sul fiume. Per questa ragione tenendo comunque conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, e in ragionata difformità rispetto ai valori OMI, che si allegano, è parso equo assegnare un valore a metro quadro pari ad € 360,00, che sul totale dei mq porta ad un valore complessivo di € 38.476,30. Da tale importo, detraendo le spese per la regolarizzazione catastale (complessivi € 494,08) ed un 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, si giunge alla cifra di € 36.552,49 che arrotondano ad € 36.500,00 (euro trentaseimilacinquecento), che risulta essere il valore a base d'asta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T	103,99 mq	360,00 €/mq	€ 36.500,00	100,00	€ 36.500,00
Valore di stima:					€ 36.500,00

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 29/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 15/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/12/2018)

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure storiche particelle terreni (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di PUC vigente (Aggiornamento al 20/02/2019)
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 11/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Energetica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto da "RICOGNIZIONE E CATALOGAZIONE DELLE COMPANY TOWN IN LIGURIA"
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria estratta da Regolamento Condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 18/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 30/06/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di assegnazione della casa coniugale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rendiconto amministrazione 2018 e riparto 2019

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T
Appartamento sito al piano terra di immobile a schiera, situato sul lungofiume, in frangia all'ex area industriale del Cotonificio De Ferrari, tra il casello autostradale di Busalla (3 minuti di auto) ed il nucleo di Savignone (7 minuti). L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, tre camere ed un giardinetto esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 33, Categoria A4, Graffato CT Fg part 8-458-459-475 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 458, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 459, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 475, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto al vigente P.R.G. l'immobile ricade nel distretto di trasformazione TRZ1, "corrispondente ad un territorio in riva destra dello Scrivia, già utilizzato per attività produttive di tipo industriale, oggi dismesse, e che viene destinato a costituire sede di potenziamento della funzione produttiva del Comune, attraverso un insieme sistematico di previsioni che comprendono un significativo potenziamento del sistema di accessibilità, avente rilevanza sull'intero assetto viabile del fondovalle".

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 663/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savignone (GE) - Via Isorelle, 59, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 8, Sub. 33, Categoria A4, Graffato CT Fg part 8-458-459-475 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 458, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 459, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33 - Fg. 5, Part. 475, Qualità Ente urbano, Graffato CF Fg 5 part 8 sub 33	Superficie	103,99 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è accettabile, eccezion fatta per alcune zone oggetto di infiltrazioni (si vedano foto 18 e 23-25)		
Descrizione:	Appartamento sito al piano terra di immobile a schiera, situato sul lungofiume, in frangia all'ex area industriale del Cottonificio De Ferrari, tra il casello autostradale di Busalla (3 minuti di auto) ed il nucleo di Savignone (7 minuti). L'appartamento risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, tre camere ed un giardinetto esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/10/2018

Reg. gen. 33832 - Reg. part. 25559

Quota: 1/1

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

Formalità a carico della procedura