TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANDREA BALBA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 624/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 3

Premessa 3

Descrizione 3

Lotto n. Unico 4

- Completezza documentazione ex art. 567 4
- Titolarità 4
- Confini 4
- Consistenza 5
- Cronistoria Dati Catastali 6
- Dati Catastali 6
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 7
- Servitù, censo, livello, usi civici 7
- Caratteristiche costruttive prevalenti 8
- Stato di occupazione 8
- Provenienze Ventennali 9
- Formalità pregiudizievoli 11
- Normativa urbanistica 12
- Regolarità edilizia 12
- Vincoli od oneri condominiali 13

Stima / Formazione lotti 14

Elenco allegati 18

Riepilogo bando d'asta 19

Lotto Unico 19

Schema riassuntivo 20

Lotto Unico – prezzo base d'asta: € 107.000,00 20

INCARICO

All'udienza del 23/10/2018, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 di via Campi, contraddistinto con il numero di interno 9 al quarto piano, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni, ha una superficie commerciale di 97,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica)

Via Campi è situata in corrispondenza del confine tra il Municipio Centro Ovest e il Municipio Val Polcevera, con orientamento perpendicolare al corso del torrente Polcevera e parallelo verso nord al ponte Morandi da cui dista di 150 metri, e costituisce confine con la "zona rossa", definita a seguito del crollo del ponte il 14 agosto 2018. In seguito al divieto di transito lungo le vie sottostanti ai monconi del ponte, via Fillak e via Perlasca che connettono via Campi con Sampierdarena, allo stato attuale, e fino a quando sarà ricostruito il ponte, risulta integrata al quartiere di Certosa a Rivarolo, dove attraverso la metropolitana al capolinea di Brin, a circa 500 m dall'immobile oggetto di perizia, può essere raggiunto il centro urbano di Genova con varie fermate sino alla Stazione Brignole; i collegamenti con il ponente cittadino avvengono verso nord tramite via al Ponte sul Polcevera e via Borzoli; il casello autostradale più vicino, a Genova Bolzaneto, si trova a distanza di quattro chilometri.
Il parcheggio è abbastanza problematico, per la zona ad alta densità urbana; sono reperibili posti auto in autorimessa privata, ad esempio nei fondi del fabbricato con accesso da via Frassinello.
Servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc. sono localizzati a Certosa, tra via Iori e via Canepari a breve distanza dall'immobile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

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

- ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dal Certificato Contestuale Residenza e Stato di Famiglia e dall'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni (allegati 04_certificato di residenza e stato di famiglia e 05_estratto atto di matrimonio)

CONFINI

L'appartamento confina:
- a nord ovest con il cortile condominiale su via Borsieri, con il vano scale e con l'appartamento interno 10;
- a sud ovest con il vano scale, con l'appartamento interno 10 e con i muri perimetrali su via Campi;
- a sud est con i muri perimetrali su via Campi;
- a nord est con l'appartamento con l'appartamento speculare accessibile dal civico numero 4 di via Frassinello (stesso fabbricato);
- sopra con l'appartamento interno 11;
- sotto con gli appartamenti interni 7 e 7A.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,53 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	3,15 m	quarto
			Totale superficie convenzionale:	**97,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**97,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 (tre) di via Campi, contraddistinto con il numero interno 9 (nove) situato al piano quarto, è composto da 5,5 vani aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile):
- ingresso: 7,81 mq.;
- soggiorno: 17,61 mq.;
- cucina: 9,56 mq.;
- camera A: 18,03 mq.;
- camera B: 19,93 mq.;
- bagno: 5,57 mq.;
- ripostiglio: 1,31 mq.
- disimpegno A: 1,84 mq.;
- disimpegno B: 1,81 mq.;

L'immobile ha una superficie commerciale di 97,00 mq. computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni e alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, (allegato 02_ restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **18/02/1977** al **29/10/1982**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Fg. 38, Part. 6, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.248,00 Piano 3
Dal **29/10/1982** al **04/11/2018**	****Omissis****	Catasto **Fabbricati** Sez. SAM, Fg. 38, Part. 6, Sub. 35, Zc. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 284,05 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 06_visura storico catastale)
N.B.: la rendita relativa al periodo dal 18/02/1977 al 29/10/1982 riportata sulla visura storica è di 1.248 lire (non euro)

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	38	6	35	3	A4	2	5,5 vani	93 mq.	284,05	4	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato,in data 15 novembre 2018 (allegato 07_verbale di accesso) è stata riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 08_planimetria catastale).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1934, la tipologia edilizia dell'edificio è a blocco, la struttura è in cemento armato con chiusure in laterizio provviste di intercapedine e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (allegato 09_progetto fabbricato 339-1934)
La planimetria a forma di U intorno al cortile su via Borsieri, ha un asse speculare che suddivide il fabbricato in due parti identiche, ciascuna con il proprio accesso, uno in via Campi civico 3 (in cui si trova l'appartamento oggetto di perizia) e l'altro in via Frassinello 4.
L'edificio si sviluppa su sei piani, oltre al piano fondi. La facciata principale del fabbricato, su via Campi, ha un asse di simmetria rispetto al portone e presenta elementi decorativi classicheggianti (frontoni, etc.) in rilievo sulla muratura intonacata di colore beige e rosa, ritmata dai balconi delimitati da colonnine in cemento.

Il fabbricato comprende complessivamente trentatre unità immobiliari destinate a residenza ed una ad attività commerciale (pizzeria), e nel piano fondi sul lato di via Campi, un deposito di materiali edili (chiuso il 31 dicembre 2018) e sul lato di via Frassinello una autorimessa con posti auto in locazione. Gli appartamenti nella porzione riferita a via Campi sono quindici distribuiti tre per piano nei primi quattro piani, mentre negli ultimi due piani, sono due per piano.

Il portone di accesso al fabbricato è in struttura metallica color alluminio con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in graniglia di marmo con motivi decorativi.
Il vano scala è costituito da una tripla rampa di diciotto gradini che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. Le alzate e le pedate sono in marmo carrara e i pianerottoli in graniglia alla genovese. L'edificio non è dotato di ascensore.

Dal regolamento condominiale sono definite le parti comuni ed indivisibili:
l'area su cui sorge il fabbricato; le fondazioni, le strutture in cemento armato, le murature perimetrali, l'atrio, il vano scala, il vano di accesso al terrazzo, il serbatoio dell'acqua potabile, il terrazzo di copertura del fabbricato che non è praticabile; i muri di sostegno dei distacchi; l'impianto per la fornitura dell'acqua potabile, l'impianto per la fornitura dell'energia elettrica e illuminazione per i servizi condominiali; l'impianto per la fornitura del gas; l'impianto centralizzato per la TV; la colonna montante per il telefono; la rete di fognatura bianca e nera, le tubazioni di scarico e ventilazione, le canne fumarie (allegato 10_regolamento condominio).

I millesimi dell'immobile sono 47,03.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento monolocale in ottimo stato di conservazione e manutenzione, con finiture buone come specificato in dettaglio:
- Esposizione: a sud ovest e sud est le camere e il soggiorno mentre bagno e cucina esposti a nord ovest;
- Altezza interna utile: 3,15 metri ad eccezione del disimpegno contrassegnato in planimetria con la lettera A che presenta una controsoffittatura ad altezza 2,28 dal pavimento);
- Strutture verticali: struttura in cemento armato con tamponamenti in laterizio con intercapedine;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo;
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate di colore bianco; in cucina e in bagno in piastrelle in ceramica;
- Pavimentazione interna: graniglia alla genovese con motivi decorativi; in cucina e in bagno piastrelle in ceramica;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio con vetro singolo; persiane in alluminio;
- Infissi interni: porta di accesso blindata ad anta singola rivestita in legno; porte interne in legno tamburato;
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet, doccia e vasca da bagno;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V a norma con presenza di salvavita; citofono.
- Impianto idrico: per acqua fredda , tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano
- Impianto climatizzazione invernale: riscaldamento autonomo con caldaia VAILLANT Atmo TEC pro;
- Impianto acqua calda sanitaria: caldaia VAILLANT Atmo TEC pro.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore ****Omissis**** e da ****Omissis****

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il Certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Genova in via Campi 3/9 (allegato 04_certificato di residenza e stato di famiglia) e presso il Comune di Genova, l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta che ****Omissis****risulta coniugato con ****Omissis****in regime di separazione dei beni (allegato 05_estratto atto di matrimonio).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **18/02/1977** al **09/10/1981**	****Omissis****proprietario per 1/2. ****Omissis****proprietario per 1/2.	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Aristotele Morello	18/02/1977	280547	19697
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	23/02/1977	3370	2613
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Genova	01/03/1977	3284	
Dal **09/10/1981** al **16/11/1982**	****Omissis****proprietario per 1/1.	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Aristotele Morello	09/10/1981	300647	23418
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Genova	12/11/1981	25112	18734
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **16/11/1982**	****Omissis****, proprietario per 1/1.	**Atto di Compravendita-Scrittura privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Rocco Ansaldo	16/11/1982		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Genova	01/12/1982	25861	19518
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Gli atti di provenienza sono inseriti come allegati alla presente perizia:

Allegato 11_atto di provenienza 18/02/1977, con cui ****Omissis****e ****Omissis****acquistavano l'immobile al 50% ciascuno.

Allegato 12_atto di provenienza 09/10/1981, con cui ****Omissis****acquistava da ****Omissis****il suo 50%, diventando così proprietario al 100%.

Allegato 13_nota di trascrizione_vendita vano 16/11/1982, con cui ****Omissis****vendeva al proprietario dell'immobile confinante, interno 10, un vano dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 17/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
  Iscritto a Genova il 06/08/2015
  Reg. gen. 20937 - Reg. part. 3152
  Importo: € 135.027,56
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 67.513,78

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo, Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo
  Iscritto a Genova il 05/11/2018
  Reg. gen. 36.670 - Reg. part. 5587
  Importo: € 541.128,18
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 270.564,09

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Genova il 04/10/2018
  Reg. gen. 32749 - Reg. part. 24751
  Quota: 38149,28
  A favore di ****Omissis****
  Contro ****Omissis****
  Formalità a carico della procedura

La certificazione ventennale sostitutiva, presente nel fascicolo, è stata verificata con una iniziale ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dell Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio (allegato 14_ispezione ipotecaria del 02/11/2018).
E' stato effettuato l'aggiornamento il 17/01/2019, in cui è stata verificata la presenza di una nuova formalità, l'iscrizione da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione (Creditore intervenuto nella procedura) di cui si è prodotta la Nota di Iscrizione (allegato 15_aggiornamento ispezione ipotecaria del 17/01/2019+nota di iscrizione).

NORMATIVA URBANISTICA

- L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.27

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Campi 3 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- La ricerca condotta presso l'Archivio Storico del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via Campi 3 (al tempo il numero civico era 0) identificato al n°339/1934, presentato in data 6 novembre 1930, già approvato dalla Commissione Edilizia nel 15 maggio 1930, la cui variante è stata approvato con Decreto n°76 in data 16 gennaio 1933 dal Podestà del Municipio di Genova (allegato 08_progetto fabbricato).

- Gli estremi del decreto di abitabilità del fabbricato sono stati reperiti negli schedari del Comune di Genova, datato al n.816 del 30 giugno 1938 (allegato 16_scheda abitabilità).

- Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 15 novembre 2018, è stato riscontrato che l'appartamento era stato ridotto di un vano,rispetto alla planimetria del progetto approvato del fabbricato, dato presente nella planimetria e nella visura storica catastale, reperita presso l'Agenzia del Territorio, con il frazionamento del 29/10/1982 in atti dal 24/09/1998 AS.98 (n.3749.1/1982).
E' stata quindi ricercata la corrispondente pratica edilizia presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova, sia negli elenchi degli archivi digitali, sia cartacei, sia presso l'Ufficio Condono, ricerca che non ha prodotto alcun esito.

- Regolarizzazione della difformità
La difformità rispetto alla planimetria del progetto, potrà essere regolarizzata, stante l'epoca degli interventi edilizi, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017:
- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 1 eseguite prima del 17 marzo 1985, non è prevista alcuna sanzione ma al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo deve essere inviata al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:
a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitarie di sicurezza sottoscritte da tecnico abilitato;
b) autocertificazione attestante la data di realizzazione delle opere;
c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.
Costi:
- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;
- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo totale della pratica di regolarizzazione è previsto di 755,00 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 17_APE 1395_2019_7562_signed - allegato 18_ricevuta APE_2018_1395).
L'attestato, con il codice identificativo n. 0720191395, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgl,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 125,55 kWh/mq2anno.
Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della struttura perimetrale dell'immobile, mediante insuflaggio di resine ureiche nell'intercapedine, può essere raggiunta la classe F con un EPgl,nren di 100,56 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di sei anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 446,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite, in data 28 novembre 2018, dall'Amministratore del Condominio di via Campi 3 e via Frassinello 4, geom. si riporta:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa € 900,00;
- le spese condominiali non pagate risultano in totale 446 € (due rate scadute)
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- Il regolamento del condominio riporta che la quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia, interno 9, è 47,03 (allegato 10_regolamento condominio).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4
  L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis****situato nel Comune di Genova nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 di via Campi, contraddistinto con il numero di interno 9 al quarto piano, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni, ha una superficie commerciale di 97,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica) Via Campi è situata in corrispondenza del confine tra il Municipio Centro Ovest e il Municipio Val Polcevera, con orientamento perpendicolare al corso del torrente Polcevera e parallelo verso nord al ponte Morandi da cui dista di 150 metri, e costituisce confine con la "zona rossa", definita a seguito del crollo del ponte il 14 agosto 2018. In seguito al divieto di transito lungo le vie sottostanti ai monconi del ponte, via Fillak e via Perlasca che connettono via Campi con Sampierdarena, allo stato attuale, e fino a quando sarà ricostruito il ponte, risulta integrata al quartiere di Certosa a Rivarolo, dove attraverso la metropolitana al capolinea di Brin, a circa 500 m dall'immobile oggetto di perizia, può essere raggiunto il centro urbano di Genova con varie fermate sino alla Stazione Brignole; i collegamenti con il ponente cittadino avvengono verso nord tramite via al Ponte sul Polcevera e via Borzoli; il casello autostradale più vicino, a Genova Bolzaneto, si trova a distanza di quattro chilometri. Il parcheggio è abbastanza problematico, per la zona ad alta densità urbana; sono reperibili posti auto in autorimessa privata, ad esempio nei fondi del fabbricato con accesso da via Frassinello. Servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc. sono localizzati a Certosa, tra via Iori e via Canepari a breve distanza dall'immobile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 6, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 107.000,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.
Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.
Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la

superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 97,00 metri quadrati (allegato 02_restituzione grafica del rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.
La banca dati risulta aggiornata al I° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di abitazioni di tipo economico della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Periferica/RIVAROLO TU.M (Via JORI-Via VEZZANI-Via CANEPARI), con codice di zona D49, Microzona catastale n.22: Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 730 €/mq. ad un massimo di 1.050 €/mq.; a quanto rilevato, nel corso del sopralluogo sullo stato dell'immobile e del fabbricato si è ritenuto sia maggiormente riferibile ad una categoria catastale A3 cioè "abitazioni di tipo economico" che corrisponde alle abitazioni civili nella tabella OMI con valori da un minimo di 1100 €/mq. ad un massimo di 1.600 €/mq. (allegato 19_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati.

Agenzie di quotazione immobiliare	**Quotazioni al mq.**	**Quotazione media ponderata**
Valori OMI "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sito dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al I° semestre 2018)	Zona Periferica/RIVAROLO TU.M (Via JORI-Via VEZZANI-Via CANEPARI), con codice di zona D49, Microzona catastale n.22 Abitazioni di tipo economico con valori da un minimo di 730 €/mq. ad un massimo di 1.050 €/mq.; abitazioni civili con valori da un minimo di 1100 €/mq. ad un massimo di 1.600 €/mq.	1.400 *€/mq.*
Borsino immobiliare.it (quotazioni gennaio 2019)	Zona Rivarolo Tu.m (Via Jori-Via Vezzani-Via Canepari): - abitazioni di tipo economico: 2° fascia (minor pregio) 665 €/mq. – fascia media 816 €/mq. – 1° fascia (maggior pregio) 967 €/mq. - abitazioni civili: 2° fascia (minor pregio) 967 €/mq. – fascia media 1.178 €/mq. – 1° fascia (maggior pregio) 1.389 €/mq.	1.300 *€/mq.*
https://www.mercato-immobiliare.info/liguria/genova/genova.html (quotazioni gennaio 2019)	media quotazioni Sampierdarena 1.050 €/mq. – Rivarolo 1.000 €/mq.	1.200 €/mq.

Attraverso la valutazione sopra indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, e considerando anche le previsioni urbanistiche dell'area che con la ricostruzione del ponte, superate le problematiche temporanee, le zone sottostanti saranno destinate a parco urbano e sarà minore la densità edilizia, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.300 €.

Il valore ottenuto di 1.300 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione (l'intervallo indicato tra parentesi) che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione.

caratteristica	Intervallo dei coefficienti	variabile	coefficienti di differenziazione
localizzazione dell'edificio e qualità urbana	0,9 – 1,05	periferica, collegata con metropolitana	1,00
parcheggio	0,95 – 1,05	problematico, disponibilità di parcheggi privati a pagamento	0,98
Edificio vetustità e stato di conservazione	0,8 – 1,1	del 1934, buono stato di conservazione	1,05
Immobile stato di conservazione	0,95 – 1,05	buono	1,00
luminosità	0,9 – 1,05	luminoso	1,00
esposizione e vista	0,9 – 1,05	a sud-ovest, sud-est e nord-ovest, vista sull'abitato circostante e sul ponte	0,99
riscaldamento	1 – 1,05	Autonomo	1,05
prestazioni energetiche	0,95 – 1,05	G	0,95
piano	0,8 – 1,1	quarto - senza ascensore	0,90
stato locativo	0,8 – 1,05	Occupato dal proprietario	1,00
		Coefficiente di differenziazione (prodotto tra i vari coefficienti)	0,91

Coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,91

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

1.300 €/mq. x 0,91 = 1.183 €/mq.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 97 mq., risulta essere:

1.183 €/mq. x 97 mq. = 114.751 €

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

114.751 € x 0,95 = 109.013,45 €

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni che ammontano a 446 euro, che saranno a carico dell'acquirente

109.013,45 € – 446,00 € = 108.567,45 €

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie di 755 euro che saranno a carico dell'acquirente:

108.567,45 € - 755,00 € = 107.812,45 €

che sarà arrotondato a 107.000,00 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4	97,00 mq	1.183,00 €/mq	€ 107.000,00	100,00	€ 107.000,00
				Valore di stima:	€ 107.000,00

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 18/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ 01_perizia versione privacy
- ✓ 02_restituzione grafica rilievo
- ✓ 03_documentazione fotografica
- ✓ 04_certificato residenza e stato di famiglia
- ✓ 05_estratto atto di matrimonio
- ✓ 06_visura storica per immobile
- ✓ 07_verbale di accesso
- ✓ 08_planimetria catastale
- ✓ 09_progetto fabbricato 339-1934
- ✓ 10_regolamento condominio
- ✓ 11_atto di provenienza 18_02_1977
- ✓ 12_atto di provenienza 09_10_1981
- ✓ 13_nota trascrizione vendita vano 16_11_1982
- ✓ 14_ispezione ipotecaria 02_11_2018
- ✓ 15_aggiornamento ispezione ipotecaria 17_01_2019 + nota di iscrizione
- ✓ 16_scheda abitabilità
- ✓ 17_APE_1395_2019_7562_signed
- ✓ 18_ricevuta APE_2019_1395
- ✓ 19_valori OMI

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4
  L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis****situato nel Comune di Genova nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 di via Campi, contraddistinto con il numero di interno 9 al quarto piano, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni, ha una superficie commerciale di 97,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica) Via Campi è situata in corrispondenza del confine tra il Municipio Centro Ovest e il Municipio Val Polcevera, con orientamento perpendicolare al corso del torrente Polcevera e parallelo verso nord al ponte Morandi da cui dista di 150 metri, e costituisce confine con la "zona rossa", definita a seguito del crollo del ponte il 14 agosto 2018. In seguito al divieto di transito lungo le vie sottostanti ai monconi del ponte, via Fillak e via Perlasca che connettono via Campi con Sampierdarena, allo stato attuale, e fino a quando sarà ricostruito il ponte, risulta integrata al quartiere di Certosa a Rivarolo, dove attraverso la metropolitana al capolinea di Brin, a circa 500 m dall'immobile oggetto di perizia, può essere raggiunto il centro urbano di Genova con varie fermate sino alla Stazione Brignole; i collegamenti con il ponente cittadino avvengono verso nord tramite via al Ponte sul Polcevera e via Borzoli; il casello autostradale più vicino, a Genova Bolzaneto, si trova a distanza di quattro chilometri. Il parcheggio è abbastanza problematico, per la zona ad alta densità urbana; sono reperibili posti auto in autorimessa privata, ad esempio nei fondi del fabbricato con accesso da via Frassinello. Servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc. sono localizzati a Certosa, tra via Iori e via Canepari a breve distanza dall'immobile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 6, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: - L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.27 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Campi 3 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: **€ 107.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 624/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO– PREZZO BASE D'ASTA: € 107.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Campi 3, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 6, Sub. 35, Zc. 3, Categoria A4	**Superficie**	97,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis**** situato nel Comune di Genova nel quartiere di Sampierdarena, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 3 di via Campi, contraddistinto con il numero di interno 9 al quarto piano, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un ripostiglio e due disimpegni, ha una superficie commerciale di 97,00 mq. (allegato 02_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_documentazione fotografica) Via Campi è situata in corrispondenza del confine tra il Municipio Centro Ovest e il Municipio Val Polcevera, con orientamento perpendicolare al corso del torrente Polcevera e parallelo verso nord al ponte Morandi da cui dista di 150 metri, e costituisce confine con la "zona rossa", definita a seguito del crollo del ponte il 14 agosto 2018. In seguito al divieto di transito lungo le vie sottostanti ai monconi del ponte, via Fillak e via Perlasca che connettono via Campi con Sampierdarena, allo stato attuale, e fino a quando sarà ricostruito il ponte, risulta integrata al quartiere di Certosa a Rivarolo, dove attraverso la metropolitana al capolinea di Brin, a circa 500 m dall'immobile oggetto di perizia, può essere raggiunto il centro urbano di Genova con varie fermate sino alla Stazione Brignole; i collegamenti con il ponente cittadino avvengono verso nord tramite via al Ponte sul Polcevera e via Borzoli; il casello autostradale più vicino, a Genova Bolzaneto, si trova a distanza di quattro chilometri. Il parcheggio è abbastanza problematico, per la zona ad alta densità urbana; sono reperibili posti auto in autorimessa privata, ad esempio nei fondi del fabbricato con accesso da via Frassinello. Servizi ed esercizi commerciali tra cui supermercati, scuole, uffici postali etc. sono localizzati a Certosa, tra via Iori e via Canepari a breve distanza dall'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore ****Omissis**** e da ****Omissis**** Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il Certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Genova in via Campi 3/9 (allegato 04_certificato di residenza e stato di famiglia) e presso il Comune di Genova, l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta che ****Omissis**** risulta coniugato con ****Omissis**** in regime di separazione dei beni (allegato 05_estratto atto di matrimonio).		