

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.760,53	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso 17, interno 3, piano 1

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo popolare di 73 mq netti circa e superficie commerciale di 85,75 mq circa, posta al primo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa con ingresso al di sopra di un muraglione di altezza oltre un piano su via del Campasso poco oltre il ponte sotto la ferrovia.

Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra comprendenti 12 appartamenti; non è dotato di impianto ascensore né di impianto di riscaldamento condominiale.

L'appartamento all'int. 3 ha una forma simile a un quadrato con affaccio sia su via del Campasso sia sul retro, è composto da un ingresso alla genovese/soggiorno (mq. 19 circa) con balcone (mq. 3 circa), una camera matrimoniale (mq. 16 circa), una camera singola (mq. 14,70 circa), cucina (mq. 13,50 circa), bagno con vasca/doccia e finestra (mq. 5,30 circa), un ripostiglio con lavatrice (mq. 1,50 circa) e due disimpegni antibagno e anticucina (mq. 1,50 circa ognuno). Riscaldamento autonomo.

L'ingresso/soggiorno con balcone e la camera matrimoniale hanno affaccio sul fronte principale a nord-est in via del Campasso, mentre la camera singola, il bagno e la cucina si affacciano sul retro a sud-ovest.

Al di sopra della porta del bagno è collocato un vano ripostiglio/soppalco chiuso da ante scorrevoli dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua.

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'appartamento non risultano annesse pertinenze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile è situato nella zona semicentrale di Genova, nell'ex circoscrizione di Sampierdarena che comprende le unità urbanistiche di Belvedere, Campasso, Sampierdarena, San Bartolomeo del Fossato e San Gaetano. Sampierdarena confina a levante con San Teodoro, a nord con Rivarolo, a ponente con Cornigliano e a sud con l'area portuale.

Il popolare borgo del Campasso sino a cento anni fa circa era un vasto rettangolo di terra che dalle pendici del colle di Belvedere, arrivava al torrente Polcevera.

Dopo il 1850 la strada principale fu 'tagliata' perpendicolarmente dalla ferrovia e da via Fillak, il rione si è così trovato relegato nello stretto spazio attuale, un po' "tagliato fuori" dal traffico da e per Rivarolo. Attualmente rimane racchiuso nello spazio determinato da un sottopasso ferroviario a sud, e da una strettoia lunga 2-300 metri a nord la quale sbocca nel rione della Pietra;

Via del Campasso nel primo tratto, da via W.Fillak (da cui inizia) sino all'ex mercato dei polli, è difficoltoso il doppio senso viario; poi al momento in cui la strada passa davanti al mercato stesso la viabilità diventa senso unico: A) per proseguire verso Rivarolo occorre passare per via Pellegrini, via Spaventa, rientrare in via Campasso, percorrere la lunga strettoia affiancata alla ferrovia, sino all'incrocio con salita Bersezio; B) da Rivarolo l'imbocco della strada è vietato (occorre fare il giro da via Fillak). In questa direzione è senso unico viario, il tratto dall'inizio della strettoia al mercato.

Dopo il ponte un lungo muraglione innalza di oltre un piano le già erte scale delle case popolari, costruite alla fine del secolo 1800 corrispondenti agli attuali civici. da 1 a 9.

Attualmente la via appartiene a Sampierdarena sino ai civ. 51a e 16; a Rivarolo dopo il 53 e dopo il 24 (da dopo la strettoia). Sotto la bitumatura, appaiono spesso i masselli di pietra che costituirono il primo selciato stradale. La strada è servita da pochi negozi concentrati nella zona centrale e che nel tempo hanno innumerevoli volte cambiato proprietari ed uso; il numero dei posteggi è limitato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso 17, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** 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'appartamento confina in senso orario partendo da nord con: muri perimetrali oltre parte dei quali aggetta un poggiatesta pertinenziale su via del Campasso, appartamento caseggiato aderente civico 19 della stessa via, muri perimetrali su distacco, appartamento interno 4 e vano scala; sopra con appartamento interno 5 e sotto con appartamento interno 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	2,80 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	3,30 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/12/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 259, Sub. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 25/12/1992 al 26/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 26/11/1996 al 17/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 256, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Piano 1
Dal 17/02/2003 al 28/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano 1
Dal 28/12/2009 al 11/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale Totale - escluse aree scoperte 7273 mq Rendita € 397,67 Piano 1

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	259	3	3	A4	4	5,5	Totale 73 - escluse aree scoperte 72 mq	397,67 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
38	259										

Corrispondenza catastale

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

Dati catastali così risultanti in seguito a variazione della toponomastica in data 17/02/2003, n. 18458.1/2003 (prot. 65327); preceduta da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni in data 24/08/2000, n. 7740.1.2000 (prot. 59510), con rettifica del classamento n. 59510.1/2000 (prot. 155234).

L'attuale visura riporta una superficie catastale inferiore rispetto a quella effettivamente rilevata durante il sopralluogo e indicata al paragrafo Consistenza immobile.

La planimetria catastale agli atti è stata depositata in data 24/08/2000.

Si allega anche la planimetria di impianto, precedente all'attuale, depositata il 16/12/1939.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ad oggi risulta abitato e in mediocre stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto condominiale denominato via del Campasso 17, del quale non è stato possibile reperire il Regolamento di Condominio.

L'area antistante il portone di ingresso e la scala esterna che vi conduce dal marciapiede pedonale di via del Campasso sono condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante di pietrame e laterizio, con solai presumibilmente in tavolati di legno sostenuti da travi e soffitti in cannicciato; pareti esterne in intonaco civile liscio tinteggiato e marcapiani in rilievo; la facciata principale su via del Campasso, al di sopra del muro finito a pietra che comprende la scala esterna di accesso all'area condominiale piastrellata antistante il portone, presenta un basamento corrispondente al piano terreno con decoro in rilievo a bugnato di colore giallino; intonaco liscio tinteggiato di colore mattone ai piani superiori con cornici rettilinee e tinte gialline intorno alle finestre; davanzali in pietra. Sul retro la facciata è liscia e tinte grigia chiara. Al piano terreno, ai lati del portone di ingresso, sono presenti due spazi/giardini delimitati da ringhiere in ferro di proprietà degli interni 1 e 2.

Il vano scala con accesso dall'atrio posizionato sul fronte principale dell'edificio, a nord-est, si presenta in mediocre stato manutentivo, soprattutto all'ultimo piano, con pavimentazione in marmo di Carrara, pareti in intonaco liscio tinteggiato, non dotato di impianto ascensore; l'atrio si presenta con pavimentazione in lastre di marmo di Carrara e rivestimento delle pareti in lastre di granito di colore grigio; il tetto è condominiale, a lastrico solare con uso esclusivo dei due appartamenti all'ultimo piano (intt. 11 e 12) con parapetti intonacati; tetto e parapetti sono stati oggetto di manutenzione straordinaria nel 2015-2016.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al primo piano presenta una doppia esposizione a nord-est e a sud-ovest; tutti i locali sono finestrati ad eccezione dei disimpegni e del ripostiglio, l'altezza interna dell'appartamento è di m. 2,93 circa, solo l'antibagno e il ripostiglio hanno altezza di m 2,22 circa.

Si accede tramite porta caposcala in legno, a anta unica a battente di colore legno chiaro sia sul lato del vano scala sia all'interno, blindata; le porte interne sono in legno scuro ad anta unica a battente, tutte in sufficiente stato di manutenzione. I serramenti esterni sono stati sostituiti nel 2009/10 circa, le finestre hanno telaio in alluminio e legno all'interno con vetro camera; le persiane sono in alluminio di colore verde in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono prevalentemente tinte così come i soffitti, di colore bianco, il bagno presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di formato cm 20 X 25 circa per un'altezza di 2,08 m circa di colore beige, fregio e decori, la cucina presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di formato cm 20 X 24 circa di colore chiaro.

I pavimenti sono in graniglia alla genovese di colore scuro con decorazione geometrica a motivo griglia in colore bianco in ingresso, in graniglia alla genovese in seminato color mattone nel disimpegno tra cucina e camera singola, in parquet in legno a listelli diagonali di colore iroko nelle due camere, in piastrelle di ceramica di colore chiaro in cucina, bagno, antibagno e ripostiglio; tutto databile al 2009/10 circa. Il poggiolo presenta pavimentazione originale in piastrelline di formato cm 15 X 8 circa di color cotto.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, sottotraccia, tensione 220 V con con interruttore differenziale e di sgancio, contatore generale installato in ingresso in nicchia muraria a parete accanto alla porta di ingresso; idrico, sottotraccia con alimentazione semidiretta da rete comunale, con contatore nel bagno; termico, sottotraccia, autonomo tramite caldaia murale tradizionale, a camera aperta, che produce anche acqua calda sanitaria, non funzionante, installata nel 2009/10 circa in cucina, marca Junkers modello Cerastar, 24 kW

di potenza, con alimentazione a gas metano cittadino, radiatori in alluminio di colore bianco posizionati a parete tranne che nel bagno dove è presente uno scaldavivande di colore bianco; il contatore del gas è installato in cucina in nicchia muraria chiusa sotto la finestra. In soggiorno è presente uno split utile anche per il condizionamento estivo collegato ad una unità esterna collocata sul poggiole in facciata, non funzionanti. Dotazioni Condominiali: impianto citofonico, antenna TV, luci atrio e vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 12/11/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene erano presenti degli ospiti dell'esecutato e il custode nominato Sovemo oltre a due agenti della Polizia di Stato precedentemente avvisati della possibilità di un accesso forzoso che poi non si è reso necessario.

L'immobile risulta occupato e arredato.

L'esecutato risulta residente nell'immobile come dal certificato anagrafico contestuale di residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Genova in data 11/10/2024 entrambi allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/12/1992 al 26/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/12/1992		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/1996 al 01/03/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/09/2005		32217

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	15/07/1997	5	6569
Dal 01/03/2000 al 28/12/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Felis Francesco Notaio in Genova	01/03/2000	82704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/03/2000	6425	4146
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/12/2009	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morello Aurelio Notaio in Genova	28/12/2009	128686	24761
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	08/01/2010	417	278
		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.

In riferimento alle provenienze suddette si riporta quanto segue:

#Stelvio Pesce# aveva acquistato l'immobile per una metà in Successione di #Andreana Sanna in Pesce# deceduta in Genova il 25/12/1992 lasciando eredi il marito Claudio Pesce e l'unico figlio Stelvio; la quale aveva comprato l'immobile in questione con atto a rogito del Notaio Michele De Ninno, già alla residenza di Genova - San Pier d'Arena, in data 19/06/1952, trascritto a Genova in data 15/07/1952 al registro particolare volume 2980, n. 7088. E per l'altra metà in Successione di #Claudio Pesce# deceduto a Genova il 26/11/1996 lasciando erede il figlio Stelvio il quale accettò tacitamente l'eredità di cui trattasi in dipendenza dei citato atto rogito

Felis in data 01/09/2000 (accettazione trascritta a Genova in data 03/03/2000 al registro particolare 4147).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 08/01/2010
Reg. gen. 418 - Reg. part. 81
Quota: intera
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 210.000,00
Rogante: MORELLO AURELIO Notaio
N° repertorio: 28687
N° raccolta: 24762
- **Ipoteca legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Genova il 25/10/2012
Reg. gen. 30507 - Reg. part. 3801
Quota: intera
Importo: € 165.244,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 82.622,14

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 27/05/2024
Reg. gen. 17609 - Reg. part. 13907
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 08/10/2024 e 18/11/2024 per l'unità immobiliare in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato che risulta edificato precedentemente al 1942 (come da planimetria catastale di impianto presentata in data 16/12/1939).

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con Delibera di Consiglio

Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto ricade nella tavola n. 37 in Categoria Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; a livello paesaggistico risulta tra i beni tutelati areali, in Categoria Bellezza di insieme, Tipo Area di notevole interesse pubblico ai sensi del DLgs 42 del 2004 lett. C D. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risultano vincoli geomorfologico ne monumentale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 08/10/2024 e 18/11/2024 per

l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- art. 26 L. 47/1985 Prot. 1264/2000 del 07/03/2000 per manutenzione straordinaria e opere interne per diversa distribuzione degli spazi interni; Richiedente #sig. Arturo Riccelli#, Progettista geom. #Caterina Patrocinio#; sono presenti elaborati grafici;

Inoltre risulta una pratica edilizia riguardante il fabbricato condominiale:

- Autorizzazione ad eseguire installazione di due canne fumarie condominiali, progettista arch. Giancarlo Vitetta, sono presenti elaborati grafici, Provvedimento n. 609 del 11 agosto 1998.

Dalle ricerche effettuate non risultano decreti di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

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.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 12/11/2024 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere il predetto art. 26 L. 47/1985 Prot. 1264/2000 del 07/03/2000 per manutenzione straordinaria e opere interne per diversa distribuzione degli spazi interni risultano due difformità nel servizio igienico riguardanti la parete finestrata: risulta chiusa dall'interno la piccola bucatina visibile sul prospetto dell'edificio (correttamente indicata sulla planimetria catastale) e risulta, sempre solo dall'interno, leggermente ridotta la larghezza della finestra la quale resta invariata sul prospetto esterno (foto n. 32 dell'allegato fotografico). Per regolarizzare le difformità presenti, sarà necessario redigere

una pratica comunale C.I.L.A.

tardiva per opere già realizzate per la quale si prevede una spesa di circa 1.000/00 Euro per parcella professionale di un tecnico abilitato oltre oneri di Legge, sanzione che ad oggi si quantifica in 1.000,00 € circa, oltre diritti di Segreteria e bolli. In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questa ausiliaria di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperta, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 11/12/2024 n. 07202457106 che classifica l'appartamento in Classe E (EP 85,76 kWh/mq anno).

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: € 3.029,47

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente il Condominio è amministrato dallo Studio Ares di Sciutto Barbara a Genova (GE) via W. Fillak 30aR (cancello) cap. 16151, tel. 010 7535459, mail: condomini.studioares@gmail.com, fornitori.studioares@gmail.com, studioares@pec.it che la scrivente CTU ha consultato direttamente e che fornisce i seguenti millesimi di proprietà per l'appartamento 87,38 su 1000 e l'indicazione media annua delle spese ordinarie salvo conguagli. Ad oggi non risultano delibere per lavori straordinari e nemmeno recuperi fiscali in atto per lavori straordinari già conclusi. L'esercizio ordinario va dal 1° gennaio al 31 dicembre dell'anno ed è suddiviso in quattro rate. L'amministrazione riferisce inoltre che per l'immobile in oggetto risultano insolute rate di ordinaria amministrazione pari a un importo di € 10.851,62 accumulatosi negli anni dal 2019 come da Certificazione situazione contabile al 18/11/2024 (allegata alla presente relazione).

Nel 2022 il Condominio ha presentato un decreto ingiuntivo proprio a seguito di tale debito: D.I. n. 435/2022

R.G. n. 418/2022 Repert. 356/2022 del 18/02/2022 per l'importo di € 6.686.56 oltre interessi e spese; il Condominio stesso non ha poi proseguito col pignoramento perché nel 2023 era già stata iscritta ipoteca da parte della Banca qui procedente.

Gli ultimi lavori straordinari eseguiti risalgono al periodo 2015-2016 e hanno riguardato il lastrico solare e i parapetti.

La ripartizione delle spese per l'acqua semidiretta (arrivo dall'acquedotto a tetto e poi discesa con impianto condominiale agli appartamenti) è suddivisa in base al consumo determinato dalla lettura dei singoli contatori installati all'interno delle proprietà.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri.

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 del Campasso 17, interno 3, piano 1
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo popolare di 73 mq netti circa e superficie commerciale di 85,75 mq circa, posta al primo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa con ingresso al di sopra di un muraglione di altezza oltre un piano su via del Campasso poco oltre il ponte sotto la ferrovia. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra comprendenti 12 appartamenti; non è dotato di impianto ascensore né di impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 3 ha una forma simile a un quadrato con affaccio sia su via del Campasso sia sul retro, è composto da un ingresso alla genovese/soggiorno (mq. 19 circa) con balcone (mq. 3 circa), una camera matrimoniale (mq. 16 circa), una camera singola (mq. 14,70 circa), cucina (mq. 13,50 circa), bagno con vasca/doccia e finestra (mq. 5,30 circa), un ripostiglio con lavatrice (mq. 1,50 circa) e due disimpegni antibagno e anticucina (mq. 1,50 circa ognuno). Riscaldamento autonomo. L'ingresso/soggiorno con balcone e la camera matrimoniale hanno affaccio sul fronte principale a nord-est in via del Campasso, mentre la camera singola, il bagno e la cucina si affacciano sul retro a sud-ovest. Al di sopra della porta del bagno è collocato un vano ripostiglio/soppalco chiuso da ante scorrevoli dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259

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

Valore di stima del bene: € 68.600,00

Per la stima è stato adottato il metodo sintetico-comparativo basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato

effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, i contatti derivanti dagli annunci di vendita di privati presenti anche nei caseggiati circostanti, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, e ai prezzi proposti in vendita considerando per questi ultimi un ribasso di trattativa fisiologico del 10% circa.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico (categoria catastale A/3) indicano per il primo semestre 2024, un valore che varia da un minimo di 580,00 €/mq a un massimo di 860,00 €/mq ma non indicano valori per abitazioni di tipo popolari (categoria catastale A/4 come l'immobile in oggetto).

In merito si cita quanto indicato nell'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, par. 2 Coefficienti di adeguamento della categoria catastale, c. 2, pag. 2: Conversione della tipologia edilizia OMI, in caso di quotazione mancante [...] in mancanza di una specifica quotazione OMI per una determinata tipologia edilizia nella zona di interesse, occorre riferire la categoria catastale in esame alla tipologia edilizia OMI più prossima, applicando al valore normale l'ulteriore coefficiente correttivo sotto riportato (tab. 1, col. 3, allegato alla presente).

Pertanto, i valori ottenuti applicando la riduzione correttiva indicata variano da un minimo di 552,00 € a un massimo di 819,00 €.

Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per appartamenti di caratteristiche analoghe, tenuto conto delle condizioni di uso, manutenzione e finiture, a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi, per le spese insolute di amministrazione condominiale e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 800,00 €/mq. Pertanto, il valore dell'appartamento in regime di libero mercato risulta: mq. 85,75 X €/mq 800,00 = € 68.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via del Campasso 17, interno 3, piano 1	85,75 mq	800,00 €/mq	€ 68.600,00	100,00%	€ 68.600,00
				Valore di stima:	€ 68.600,00

Valore di stima: € 68.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3510,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2300,00	€
Spese condominiali insolute	3029,47	€

Valore finale di stima: € 59.760,53

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 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Francesco Felis del 2000 e Notaio Aurelio Morello del 2009
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Foto (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ultima in atti e precedente
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio PRG vigente
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori OMI I sem. 2024
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n. 07202457106 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - verbale ultima assemblea di Condominio (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ Altri allegati - Allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via del Campasso 17, interno 3, piano 1
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo popolare di 73 mq netti circa e superficie commerciale di 85,75 mq circa, posta al primo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa con ingresso al di sopra di un muraglione di altezza oltre un piano su via del Campasso poco oltre il ponte sotto la ferrovia. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra comprendenti 12 appartamenti; non è dotato di impianto ascensore né di impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 3 ha una forma simile a un quadrato con affaccio sia su via del Campasso sia sul retro, è composto da un ingresso alla genovese/soggiorno (mq. 19 circa) con balcone (mq. 3 circa), una camera matrimoniale (mq. 16 circa), una camera singola (mq. 14,70 circa), cucina (mq. 13,50 circa), bagno con vasca/doccia e finestra (mq. 5,30 circa), un ripostiglio con lavatrice (mq. 1,50 circa) e due disimpegni antibagno e anticucina (mq. 1,50 circa ognuno). Riscaldamento autonomo. L'ingresso/soggiorno con balcone e la camera matrimoniale hanno affaccio sul fronte principale a nord-est in via del Campasso, mentre la camera singola, il bagno e la cucina si affacciano sul retro a sud-ovest. Al di sopra della porta del bagno è collocato un vano ripostiglio/soppalco chiuso da ante scorrevoli dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 08/10/2024 e 18/11/2024 per l'unità immobiliare in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato che risulta edificato precedentemente al 1942 (come da planimetria catastale di impianto presentata in data 16/12/1939). Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto ricade nella tavola n. 37 in Categoria Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; a livello paesaggistico risulta tra i beni tutelati areali, in Categoria Bellezza di insieme, Tipo Area di notevole interesse pubblico ai sensi del DLgs 42 del 2004 lett. C D. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risultano vincoli geomorfologico ne monumentale.

Prezzo base d'asta: € 59.760,53

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.760,53**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via del Campasso 17, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 259, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 38, Part. 259	Superficie	85,75 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi risulta abitato e in mediocre stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo popolare di 73 mq netti circa e superficie commerciale di 85,75 mq circa, posta al primo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa con ingresso al di sopra di un muraglione di altezza oltre un piano su via del Campasso poco oltre il ponte sotto la ferrovia. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra comprendenti 12 appartamenti; non è dotato di impianto ascensore né di impianto di riscaldamento condominiale. L'appartamento all'int. 3 ha una forma simile a un quadrato con affaccio sia su via del Campasso sia sul retro, è composto da un ingresso alla genovese/soggiorno (mq. 19 circa) con balcone (mq. 3 circa), una camera matrimoniale (mq. 16 circa), una camera singola (mq. 14,70 circa), cucina (mq. 13,50 circa), bagno con vasca/doccia e finestra (mq. 5,30 circa), un ripostiglio con lavatrice (mq. 1,50 circa) e due disimpegni antibagno e anticucina (mq. 1,50 circa ognuno). Riscaldamento autonomo. L'ingresso/soggiorno con balcone e la camera matrimoniale hanno affaccio sul fronte principale a nord-est in via del Campasso, mentre la camera singola, il bagno e la cucina si affacciano sul retro a sud-ovest. Al di sopra della porta del bagno è collocato un vano ripostiglio/soppalco chiuso da ante scorrevoli dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 12/11/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene erano presenti degli ospiti dell'esecutato e il custode nominato Sovemo oltre a due agenti della Polizia di Stato precedentemente avvisati della possibilità di un accesso forzoso che poi non si è reso necessario. L'immobile risulta occupato e arredato. L'esecutato risulta residente nell'immobile come dal certificato anagrafico contestuale di residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciati dal Comune di Genova in data 11/10/2024 entrambi allegati alla presente relazione.		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 27/05/2024

Reg. gen. 17609 - Reg. part. 13907

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura