
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2021 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.992,85	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 05/07/2021, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/07/2021 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 Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione situato in un condominio costruito negli anni 60.

Le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici a tipologia condominiale a destinazione d'uso residenziale, il quartiere con varie attività commerciali e tutti i servizi, dista circa 500 m.

L'appartamento è composto da una zona giorno con ingresso, cucina e soggiorno, corridoio, dispensa, bagno, una camera singola e una matrimoniale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7, piano 2

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 1/2)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati sono coniugati in regime di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina con l'appartamento interno otto, con il vano scale, con l'appartamento interno sei e mediante muri perimetrali su Via Mansueto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	3,20 mq	3,20 mq	0,25	0,80 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				79,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile si trova a Certosa, quartiere periferico edificato lungo la Val Polcevera.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 745, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 2



Dal 19/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 1623, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 477,72 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 10/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 1623, Sub. 10, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 477,72 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
RIV	36	1623	10	4	A3	3	5 vani	83 mq	477,72 €	2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste una difformità planimetrica rispetto allo stato attuale, per l'assenza della parete divisoria tra ingresso e cucina.

Per sanare tale difformità, è necessario presentare una domanda di variazione all'Agenzia delle Entrate, con la dicitura "diversa distribuzione degli spazi interni", allegando la planimetria aggiornata, a firma di un tecnico abilitato.

I costi sono di € 500 oltre € 50 di bolli.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art 567, comma 2 del c.p.c.

PATTI



Niente da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di manutenzione ed è stata rilevata presenza di muffa da condensa, sul muro della camera singola in corrispondenza dell'angolo con il soffitto.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un condominio costruito alla fine degli anni 50 (il progetto è del 1957), la struttura è in cemento armato con pilastri e travi portanti e muri esterni e interni di laterizio.

La facciata esterna è finita ad intonaco e tinta ed è in buono stato di manutenzione.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti tinteggiati.

Il bagno è dotato di vasca, WC, bidet e lavabo ad incasso, con pareti rivestite di piastrelle di ceramica fino ad h. 2.20.

Dalla cucina vi è l'accesso al balcone.

Gli infissi interni sono in alluminio, vetro singolo; quelli esterni sono avvolgibili in PVC.

L'immobile ha esposizione sud e ovest.

Il riscaldamento è autonomo, alimentato a gas, con radiatori in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/11/1995	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Lorenzo Anselmi	23/11/1995	6026	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morello Aurelio	25/07/2003	102720	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/12/2004	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dogliotti Riccardo	10/12/2004	8174	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
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.



L'atto di provenienza non risulta presente agli atti e pertanto è stato richiesto al notaio rogante e allegato alla perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 02/08/2003
Reg. gen. 28790 - Reg. part. 7742
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 07/08/2003
Reg. gen. 29807 - Reg. part. 8109
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 03/04/2009
Reg. gen. 10966 - Reg. part. 1807
Quota: 1/1
Importo: € 312.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Genova il 29/11/1995
Reg. gen. 27380 - Reg. part. 18786
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **compravendita**
Trascritto a Genova il 02/08/2003
Reg. gen. 28782 - Reg. part. 17189
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **compravendita**
Trascritto a Genova il 13/12/2004



Reg. gen. 58975 - Reg. part. 36372
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/04/2021
Reg. gen. 12793 - Reg. part. 9796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 ricerche presso il Comune di Genova è risultato il progetto n. 513/1957. Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria progettuale per l'assenza della tramezza divisoria tra l'ingresso e la cucina.

Da informazioni assunte dagli esecutati, questa demolizione è stata fatta nel 2004.

Tale difformità può essere sanata secondo l'art. 22 della LR 16/2008:

"Articolo 22

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;
- b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
- c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli



strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano

recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.

3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori;
- d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Da ricerche presso l'IRE Liguria, non è risultato presente in banca dati l'APE (attestato di prestazione energetica) che pertanto è stato redatto e allegato alla presente perizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 870,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.352,10



Da informazioni assunte presso l'Amministratore di condominio **** Omissis **** è risultato un debito, riferito all'anno in corso e al 2020, pari a € 1.352,10.
Non risultano spese straordinarie deliberate.

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, consistenza, 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 Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7, piano 2

Appartamento di civile abitazione situato in un condominio costruito negli anni 60. Le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici a tipologia condominiale a destinazione d'uso residenziale, il quartiere con varie attività commerciali e tutti i servizi, dista circa 500 m. L'appartamento è composto da una zona giorno con ingresso, cucina e soggiorno, corridoio, dispensa, bagno, una camera singola e una matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.860,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di appartamenti ad uso residenziale, omogenei per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare): valore min. € 650 €/mq - max € 970 €/mq

- Borsino Immobiliare: valore minimo €/mq 653,30 - valore max €/mq 845,77.

Considerate quindi le diverse quotazioni, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 700.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7,	79,80 mq	700,00 €/mq	€ 55.860,00	100,00%	€ 55.860,00



piano 2						
					Valore di stima:	€ 55.860,00

Valore di stima: € 55.860,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1352,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	550,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	172,15	€

Valore finale di stima: € 50.992,85

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 07/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Perizia in formato privacy
- ✓ N° 3 Foto
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali



- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - progetto n. 513/57
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE e ricevute



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7, piano 2

Appartamento di civile abitazione situato in un condominio costruito negli anni 60. Le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici a tipologia condominiale a destinazione d'uso residenziale, il quartiere con varie attività commerciali e tutti i servizi, dista circa 500 m. L'appartamento è composto da una zona giorno con ingresso, cucina e soggiorno, corridoio, dispensa, bagno, una camera singola e una matrimoniale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC vigente.

Prezzo base d'asta: € 50.992,85



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.992,85

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Mansueto 35, edificio 35, scala u, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1623, Sub. 10, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	79,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di manutenzione ed è stato rilevata presenza di muffa da condensa, sul muro della camera singola in corrispondenza dell'angolo con il soffitto.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione situato in un condominio costruito negli anni 60. Le zone limitrofe sono caratterizzate da edifici a tipologia condominiale a destinazione d'uso residenziale, il quartiere con varie attività commerciali e tutti i servizi, dista circa 500 m. L'appartamento è composto da una zona giorno con ingresso, cucina e soggiorno, corridoio, dispensa, bagno, una camera singola e una matrimoniale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 12/04/2021

Reg. gen. 12793 - Reg. part. 9796

Quota: 1/1

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

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

