

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 138/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

All'udienza del 10/04/2024, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 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 Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3

DESCRIZIONE

L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di quattro piani posto in fregio a via XXV Aprile a Mignanego (foto 1, 2 e 3), su cui si apre un cancello (visibile nella foto 4) da cui discendendo una scala si accede al portone del condominio (foto 5), posto ad un livello inferiore rispetto alla strada.

L'edificio risulta quindi seminterrato sul lato della strada, ma è aperto sugli altri lati verso gli spazi verdi circostanti (foto 5, 6 e 7).

Il fabbricato non possiede caratteristiche architettoniche di pregio; presenta murature intonacate e tinteggiate e copertura piana.

Il contesto è piacevole, perché l'edificio è contornato dal verde; l'aspetto meno positivo è costituito dalle condizioni del vano scala, nel quale sono visibili numerose lesioni (foto 8, 9, 10, 11 e 12), che evidenziano un marcato problema strutturale. Il fatto che anche il fabbricato posto di fronte denunci le medesime problematiche (foto 13 e 14) può indicare che ci troviamo in un'area franosa, in cui le fondazioni degli edifici hanno subito un cedimento dovuto all'instabilità del terreno sottostante.

Per quel che riguarda la zona in cui è situato l'immobile, ci troviamo nell'entroterra di Genova, a mezz'ora di macchina dal centro del capoluogo. La strada carrabile arriva fino al caseggiato, e Mignanego è ben servito dal trasporto pubblico.

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 Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in esame confina a nord con Via XXV Aprile, ad ovest e ad est con alcuni distacchi che fiancheggiano il palazzo, mentre a sud confina con il vano scale e l'int.5 del medesimo condominio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	116,00 mq	1	116,00 mq	2,80 m	3
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,30	0,87 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				116,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La planimetria dell'appartamento è riportata nell'allegato 1. La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzate come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98);

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 116, a cui va aggiunta la superficie del balcone (mq. 2,90) da computarsi in misura del 30%, come da decreto; la superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI sarà quindi di mq. 116,87.

Il bene non è divisibile, disponendo solo di un bagno e di una cucina ed avendo una conformazione che non ne consente il frazionamento

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1995 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 282, Sub. 11 Categoria A3 Rendita € 480,30 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	282	11		A3	1	6 vani	115 mq	480,3 €	3	

Corrispondenza catastale

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

Esiste sostanziale corrispondenza catastale. L'unica differenza rispetto alla planimetria catastale è la presenza di un muretto basso situato nell'ingresso, forse una dimenticanza del redattore dell'elaborato grafico catastale o forse un intervento successivo. Si tratta comunque di un "peccato" assolutamente veniale, rimediabile con l'abbattimento del muretto stesso, soluzione senz'altro più economica rispetto alla redazione e alla presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato per quel che riguarda l'abitazione, che - anche se occupata da materiali abbandonati - si presenta sana come murature; come sopra anticipato, è invece in condizioni sensibilmente precarie il vano scala. Presumibilmente i dissesti interesseranno anche la parte di fabbricato a valle, dal vano scala in giù.

PARTI COMUNI



L'immobile oggetto del presente procedimento ricade all'interno di un edificio condominiale, per cui ha in comune con gli altri appartamenti l'ingresso ed il vano scale, che come abbiamo visto sono dissestati

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 1) è composto da un ingresso (foto 15) preceduto da un vestibolo (foto 16); abbiamo poi un soggiorno (foto 17), due camere (foto 18 e 19), una cucina (foto 20), un bagno (foto 21), un corridoio (foto 22) e un disimpegno (foto 23); infine c'è un balcone (foto 24).

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in piastrelle e in parquet. Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne in legno.

L'appartamento possiede impianto elettrico, telefonico, televisivo, citofonico e di riscaldamento (termoautonomo)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/1995 al 20/02/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/05/2007
Reg. gen. 19887 - Reg. part. 5210
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 05/11/2013
Reg. gen. 29846 - Reg. part. 22792
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 22/03/2024
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 7694
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come sopra anticipato, esiste sostanziale corrispondenza catastale, perché l'unica differenza rispetto alla planimetria catastale (ALL.2) è la presenza del muretto basso situato nell'ingresso ed evidenziato in arancione sull'All.1, magari derivante da una dimenticanza del redattore dell'elaborato grafico catastale. Si tratta di un vizio di poco conto, rimediabile con l'abbattimento del muretto stesso.

L'APE non esisteva ed è stato prodotto da un collaboratore del sottoscritto stimatore



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'Amministrazione del Condominio di Via XXV Aprile 24 mi ha comunicato che l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione è in media di € 550 circa; spese straordinarie già deliberate non ce ne sono, mentre il debito dell'interno 6 relativo alle spese condominiali ordinarie degli ultimi 2 anni è pari ad € 1.111,37. Non ci sono cause in corso. Non è stato trovato nessun regolamento di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3
L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di quattro piani posto in fregio a via XXV Aprile a Mignanego (foto 1, 2 e 3), su cui si apre un cancello (visibile nella foto 4) da cui discendendo una scala si accede al portone del condominio (foto 5), posto ad un livello inferiore rispetto alla strada. L'edificio risulta quindi seminterrato sul lato della strada, ma è aperto sugli altri lati verso gli spazi verdi circostanti (foto 5, 6 e 7). Il fabbricato non possiede caratteristiche architettoniche di pregio; presenta murature intonacate e tinteggiate e copertura piana. Il contesto è piacevole, perché l'edificio è contornato dal verde; l'aspetto meno positivo è costituito dalle condizioni del vano scala, nel quale sono visibili numerose lesioni (foto 8, 9, 10, 11 e 12), che evidenziano un marcato problema strutturale. Il fatto che anche il fabbricato posto di fronte denunci le medesime problematiche (foto 13 e 14) può indicare che ci troviamo in un'area franosa, in cui le fondazioni degli edifici hanno subito un cedimento dovuto all'instabilità del terreno sottostante. Per quel che riguarda la zona in cui è situato l'immobile, ci troviamo nell'entroterra di Genova, a mezz'ora di macchina dal centro del capoluogo. La strada carrabile arriva fino al caseggiato, e Mignanego è ben servito dal trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 282, Sub. 11, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 81.809,00
L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali.
Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona di Mignanego, va da un minimo di € 610/mq. ad un massimo di € 910/mq. (v. all.3)
Il valore più congruo nell'intervallo tra € 610/mq. ed € 910/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.
Nel nostro caso abbiamo un edificio di qualità media, ma viziato dai problemi strutturali di cui si è detto; quanto all'accessibilità, è vero che i mezzi possono arrivare fino di fronte al palazzo, però per giungere nell'appartamento bisogna discendere uno scalone e poi salire fino al terzo piano senza ascensore. L'aspetto maggiormente positivo è la posizione aperta di cui gode l'appartamento, che non si trova di fronte edifici che gli tolgano luce e vista; poi - come già detto - gli ambienti sono ingombri di materiali, però in ordine sia dal punto di vista delle murature (le crepe sono state riscontrate nel vano scale, ma non nell'appartamento), sia per quel che riguarda pavimentazioni, infissi ecc.



Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe G (la meno performante)

Tutto considerato, e tenendo conto anche dell'indicazione di un agente immobiliare interpellato, si deve ritenere congruo un valore OMI piuttosto basso, dell'ordine di € 700/mq., che moltiplicato per i 116,87 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 81.809; deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 81.809 - € 4.090,45 = € 77.718,55. Ci sono poi da considerare le spese insolute condominiali degli ultimi 2 anni a carico dell'acquirente (€ 1.111,37) e 200 € per l'abbattimento e lo smaltimento del muretto non rappresentato nella planimetria catastale. Detraendo questi importi si determina un valore finale di € 76.407,18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3	116,87 mq	700,00 €/mq	€ 81.809,00	100,00%	€ 81.809,00
				Valore di stima:	€ 81.809,00

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 13/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3
L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di quattro piani posto in fregio a via XXV Aprile a Mignanego (foto 1, 2 e 3), su cui si apre un cancello (visibile nella foto 4) da cui discendendo una scala si accede al portone del condominio (foto 5), posto ad un livello inferiore rispetto alla strada. L'edificio risulta quindi seminterrato sul lato della strada, ma è aperto sugli altri lati verso gli spazi verdi circostanti (foto 5, 6 e 7). Il fabbricato non possiede caratteristiche architettoniche di pregio; presenta murature intonacate e tinteggiate e copertura piana. Il contesto è piacevole, perché l'edificio è contornato dal verde; l'aspetto meno positivo è costituito dalle condizioni del vano scala, nel quale sono visibili numerose lesioni (foto 8, 9, 10, 11 e 12), che evidenziano un marcato problema strutturale. Il fatto che anche il fabbricato posto di fronte denunci le medesime problematiche (foto 13 e 14) può indicare che ci troviamo in un'area franosa, in cui le fondazioni degli edifici hanno subito un cedimento dovuto all'instabilità del terreno sottostante . Per quel che riguarda la zona in cui è situato l'immobile, ci troviamo nell'entroterra di Genova, a mezz'ora di macchina dal centro del capoluogo. La strada carrabile arriva fino al caseggiato, e Mignanego è ben servito dal trasporto pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 282, Sub. 11, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con gli strumenti urbanistici in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 138/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - VIA XXV APRILE, edificio 24, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 282, Sub. 11, Categoria A3	Superficie	116,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato per quel che riguarda l'abitazione, che - anche se occupata da materiali abbandonati - si presenta sana come murature; come sopra anticipato, è invece in condizioni sensibilmente precarie il vano scala. Presumibilmente i dissesti interesseranno anche la parte di fabbricato a valle, dal vano scala in giù.		
Descrizione:	L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di quattro piani posto in fregio a via XXV Aprile a Mignanego (foto 1, 2 e 3), su cui si apre un cancello (visibile nella foto 4) da cui discendendo una scala si accede al portone del condominio (foto 5), posto ad un livello inferiore rispetto alla strada. L'edificio risulta quindi seminterrato sul lato della strada, ma è aperto sugli altri lati verso gli spazi verdi circostanti (foto 5, 6 e 7). Il fabbricato non possiede caratteristiche architettoniche di pregio; presenta murature intonacate e tinteggiate e copertura piana. Il contesto è piacevole, perché l'edificio è contornato dal verde; l'aspetto meno positivo è costituito dalle condizioni del vano scala, nel quale sono visibili numerose lesioni (foto 8, 9, 10, 11 e 12), che evidenziano un marcato problema strutturale. Il fatto che anche il fabbricato posto di fronte denunci le medesime problematiche (foto 13 e 14) può indicare che ci troviamo in un'area franosa, in cui le fondazioni degli edifici hanno subito un cedimento dovuto all'instabilità del terreno sottostante. Per quel che riguarda la zona in cui è situato l'immobile, ci troviamo nell'entroterra di Genova, a mezz'ora di macchina dal centro del capoluogo. La strada carrabile arriva fino al caseggiato, e Mignanego è ben servito dal trasporto pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 11/05/2007
Reg. gen. 19887 - Reg. part. 5210
Importo: € 60.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 05/11/2013
Reg. gen. 29846 - Reg. part. 22792
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 22/03/2024
Reg. gen. 9741 - Reg. part. 7694
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

