
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 155/2024 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
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.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 155/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 02/07/2024, 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 04/07/2024 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 Genova (GE) - VICO PESSAGNO, edificio 4, interno 9, piano 4

DESCRIZIONE

L'appartamento in esame si trova a Sestri Ponente, al quarto piano di un edificio che presenta quattro piani più piano terra.

Il condominio è un fabbricato di edilizia economico-popolare in muratura ed ha copertura a falde (foto 1). Di geometria estremamente essenziale, senza alcuna articolazione dei volumi, senza balconi, è privo di ogni decorazione e attualmente anche di tinteggiatura, che - evidentemente a causa dei fattori atmosferici - si è completamente dilavata (foto 2, 3 e 4). Anche atrio e vano scale sono disadorni, ma in condizioni di manutenzione abbastanza buone (foto 5 e 6). L'edificio è privo di ascensore.

Il contesto è costituito da edifici di caratteristiche simili; come visibile nella foto 1, il palazzo è affiancato da fabbricati verosimilmente costruiti in serie e nel medesimo periodo, molto probabilmente destinati agli operai della vicina zona industriale.

La zona è molto popolosa, è servita dai mezzi pubblici ed ha disponibili numerose attività commerciali.

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) - VICO PESSAGNO, edificio 4, 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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

CONFINI

L'appartamento in esame confina a nord e ad est con Vico Schiaffino, ad ovest con Vico Pessagno e a sud con il vano scale condominiale e con l'int. 10 del medesimo edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	2,73 m	4
Totale superficie convenzionale:				79,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,00 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. 79, grandezza sulla quale applicheremo i valori della tabella OMI. 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 01/01/1992 al 15/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4

		Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 426,08 Piano 4
Dal 15/11/2005 al 06/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 Piano 4
Dal 06/12/2007 al 29/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2 Categoria A4 Cl.6, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 79 mq Rendita € 511,29 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	57	639	9	2	A4	6	5,5 vani	79 mq	511,29 €	4	

Corrispondenza catastale

Non c'è completa corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, perché è stata effettuata una modifica non autorizzata nella zona cucina/bagno, in cui - per ampliare la superficie del bagno, in effetti un po' stretto - lo si è allargato a scapito della cucina, spostando il muro divisorio tra i due locali di una trentina di centimetri

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è generalmente in buono stato; si rilevano soltanto un paio di punti in cui a causa dell'umidità si sono riscontrati distacco della tinta (foto 7) e condensa (foto 8)

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 (foto 5 e 6)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 1) è composto da un ingresso-soggiorno (foto 9 e 10), tre camere (foto 11, 12 e 13), una cucina (foto 14), un bagno (foto 15) e un ripostiglio (foto 16).

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 occupato dagli esecutati e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1967 al 06/12/2007	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/2007 al 29/03/2024	**** 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 Rapallo (GE) il 14/12/2007
Reg. gen. 51719 - Reg. part. 14006
Importo: € 217.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 24/09/2018
Reg. gen. 31475 - Reg. part. 23796
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/05/2024
Reg. gen. 14911 - Reg. part. 11811
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento risulta conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 2), ad eccezione delle modifiche apportate ai locali bagno e cucina di cui si è parlato precedentemente, raffigurate nell'allegato 3; in realtà, lo spostamento di 30 centimetri di un muro interno non sarebbe una grave difformità, se non si trattasse di una parete posta tra una cucina ed un bagno, dato che il Regolamento Edilizio vigente non consente la comunicazione diretta tra una cucina ed un bagno. Si tratta senz'altro di una condizione preesistente, perché in passato spesso i due locali erano adiacenti e comunicanti, per il fatto che - necessitando entrambi di tubature di carico e scarico - per economizzare sullo sviluppo degli impianti le due stanze venivano disposte in adiacenza. Tale situazione è tollerata se la situazione rimane quella originale, essendo ormai valida e consolidata nel tempo, ma se si interviene oggi con opere bisogna che al termine dei lavori lo stato dei luoghi sia reso conforme alla normativa. La modifica effettuata è in realtà migliorativa, perché in precedenza il bagno era in effetti troppo stretto, ma essere intervenuti senza aver regolarizzato la situazione costringe ora alla presentazione di una richiesta di sanatoria, motivando l'intervento con l'impossibilità di collocare il bagno in una posizione diversa da quella occupata e di fare spazio ad un disimpegno tra i due locali.

L'APE non esisteva, è stato prodotto contestualmente alla presente perizia

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'Amministrazione del Condominio di Vico Pessagno 4 mi ha comunicato che l'importo annuo delle spese fisse di manutenzione e gestione è in media di circa € 1220; spese straordinarie già deliberate non ce ne sono, mentre il debito dell'interno 9 relativo alle spese condominiali ordinarie degli ultimi 2 anni attualmente è pari ad € 2447,82. Non ci sono cause in corso. Non è stato prodotto 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 Genova (GE) - VICO PESSAGNO, edificio 4, interno 9, piano 4
L'appartamento in esame si trova a Sestri Ponente, al quarto piano di un edificio che presenta quattro piani più piano terra. Il condominio è un fabbricato di edilizia economico-popolare in muratura ed ha copertura a falde (foto 1). Di geometria estremamente essenziale, senza alcuna articolazione dei volumi, senza balconi, è privo di ogni decorazione e attualmente anche di tinteggiatura, che - evidentemente a causa dei fattori atmosferici - si è completamente dilavata (foto 2, 3 e 4). Anche atrio e vano scale sono disadorni, ma in condizioni di manutenzione abbastanza buone (foto 5 e 6). L'edificio è privo di ascensore. Il contesto è costituito da edifici di caratteristiche simili; come visibile nella foto 1, il palazzo è affiancato da fabbricati verosimilmente costruiti in serie e nel medesimo periodo, molto probabilmente destinati agli operai della vicina zona industriale. La zona è molto popolosa, è servita dai mezzi pubblici ed ha disponibili numerose attività commerciali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 75.050,00

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" 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 della città, va da un minimo di € 840/mq. ad un massimo di € 1250/mq. (v. all.4)

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 840/mq. ed € 1250/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, la qualità dell'edificio è assai modesta. L'accesso non è scomodo dal punto di vista dei mezzi di spostamento, dato che con l'auto si può arrivare in Via Puccini, a neanche 100 metri dal portone (poi però bisogna salire 4 piani di scale). L'altezza del piano in compenso comporta soleggiamento e luminosità; l'immobile peraltro non gode di molta vista, perché le finestre verso ovest e verso nord si affacciano sui palazzi prospicienti, che si trovano molto vicini, e dal lato est ha il monumentale edificio della società Leonardo, esteso e alto, che impedisce la vista verso il paesaggio circostante.

Come sopra anticipato, lo stato di manutenzione dell'appartamento è piuttosto buono, se si escludono i fenomeni di umidità precedentemente descritti. Quanto alle prestazioni energetiche, ci troviamo in classe G, quindi la meno performante.

Tutto considerato, e tenendo conto anche dell'indicazione di un agente immobiliare interpellato, si deve ritenere congruo un valore piuttosto basso, dell'ordine di € 950/mq., che moltiplicato per i 79 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 75.050. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo € 75.050 - € 3.752,50 = € 71.297,50. Ci sono poi da considerare le spese insolute condominiali degli ultimi 2 anni a carico dell'acquirente (€ 2.447,82). Infine bisognerà procedere alla sanatoria edilizia e alla variazione catastale; tra spese professionali, sanzione e versamenti si può presumere un esborso di almeno 2500 €. Detraendo questi importi si determina un valore finale di € 66.349,68

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VICO PESSAGNO, edificio 4, interno 9, piano 4	79,00 mq	950,00 €/mq	€ 75.050,00	100,00%	€ 75.050,00
				Valore di stima:	€ 75.050,00

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 20/10/2024

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VICO PESSAGNO, edificio 4, interno 9, piano 4
L'appartamento in esame si trova a Sestri Ponente, al quarto piano di un edificio che presenta quattro piani più piano terra. Il condominio è un fabbricato di edilizia economico-popolare in muratura ed ha copertura a falde (foto 1). Di geometria estremamente essenziale, senza alcuna articolazione dei volumi, senza balconi, è privo di ogni decorazione e attualmente anche di tinteggiatura, che - evidentemente a causa dei fattori atmosferici - si è completamente dilavata (foto 2, 3 e 4). Anche atrio e vano scale sono disadorni, ma in condizioni di manutenzione abbastanza buone (foto 5 e 6). L'edificio è privo di ascensore. Il contesto è costituito da edifici di caratteristiche simili; come visibile nella foto 1, il palazzo è affiancato da fabbricati verosimilmente costruiti in serie e nel medesimo periodo, molto probabilmente destinati agli operai della vicina zona industriale. La zona è molto popolosa, è servita dai mezzi pubblici ed ha disponibili numerose attività commerciali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4 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 il PUC attualmente in vigore; l'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 155/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VICO PESSAGNO, edificio 4, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 639, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	79,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è generalmente in buono stato; si rilevano soltanto un paio di punti in cui a causa dell'umidità si sono riscontrati distacco della tinta (foto 7) e condensa (foto 8)		
Descrizione:	L'appartamento in esame si trova a Sestri Ponente, al quarto piano di un edificio che presenta quattro piani più piano terra. Il condominio è un fabbricato di edilizia economico-popolare in muratura ed ha copertura a falde (foto 1). Di geometria estremamente essenziale, senza alcuna articolazione dei volumi, senza balconi, è privo di ogni decorazione e attualmente anche di tinteggiatura, che - evidentemente a causa dei fattori atmosferici - si è completamente dilavata (foto 2, 3 e 4). Anche atrio e vano scale sono disadorni, ma in condizioni di manutenzione abbastanza buone (foto 5 e 6). L'edificio è privo di ascensore. Il contesto è costituito da edifici di caratteristiche simili; come visibile nella foto 1, il palazzo è affiancato da fabbricati verosimilmente costruiti in serie e nel medesimo periodo, molto probabilmente destinati agli operai della vicina zona industriale. La zona è molto popolosa, è servita dai mezzi pubblici ed ha disponibili numerose attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dai figli **** Omissis **** e **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Rapallo (GE) il 14/12/2007
Reg. gen. 51719 - Reg. part. 14006
Importo: € 217.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 24/09/2018
Reg. gen. 31475 - Reg. part. 23796
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/05/2024
Reg. gen. 14911 - Reg. part. 11811
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura