
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ponzano Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 177/2024 del R.G.E.
contro



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 | 5 |
| 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 | 7 |
| 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 177/2024 del R.G.E. | 11 |
| Lotto Unico | 11 |



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Geom. Ponzano Antonio, con studio in Via Pammatone 7/41A - 16121 - Genova (GE), email a.ponzano@studioponzano.net, PEC antonio.ponzano1@geopec.it, Tel. 3356751760, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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) - Salita San Rocchino 47/1

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Salita San Rocchino, Edificio contraddistinto con il numero civico. 47; risale presubilmente agli inizi degli anni quaranta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in marmo e ardesia a scacchi, pareti e soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura verde chiaro. Le pareti dispongono di cornici in stucco a rilievo.

Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore verde chiaro con finta zoccolatura e soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca.

Ubicato in zona semi centrale ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici urbani.

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) - Salita San Rocchino 47/1

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:



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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Quanto sopra come da Visura storica catastale, allegato n.2

CONFINI

da Nord procedendo in senso orario: distacco su muraglione di contenimento, giardino di proprietà/di altra u.i., affaccio su Salita San Rocchino, vano scala e appartamento int. 2.
Quanto sopra è visibile sulla planimetria catastale, allegato n.1

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------|
| Giardino | 54,16 mq | 54,16 mq | 0,18 | 9,75 mq | 0,00 m | |
| Abitazione | 106,75 mq | 112,11 mq | 1 | 112,11 mq | 3,00 m | T |
| cantina | 9,56 mq | 12,34 mq | 0,20 | 2,47 mq | 2,65 m | 1.s.s. |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 124,33 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 124,33 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è posto al piano terra, distinto con l'int. n.1 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo, bagno e due camere da letto oltre giardino esterno comunicante con l'alloggio. Dispone di cantina al piano sotto strada. Totale 7,5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 3,00, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento principale è ad Est.

La panoramicità è buona così come la luminosità.



Le principali finiture consistono in:

- pavimenti in piastrelle di gress porcellanato di vario colore per tutti i locali,
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.80.
- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le bucatore sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di ultima generazione e persiane alla genovese in alluminio.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel di ultima generazione.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

Quanto sopra come da documentazione fotografica, allegato n.3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--------------------------|-----------|--|
| Dal al 18/07/2024 | | Catasto Fabbricati Fg. gec, Part. 120, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7.5 Superficie catastale 116 mq Rendita € 1.065,19 Piano t Graffato 129 |

Si allega visura storica, allegato n°2.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| GEC | 13 | 120 | 27 | | A3 | 3 | 7.5 | 116 mq | 1065,19 € | T | 129 |

PRECISAZIONI

n/a

PATTI

n/a



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è posto al piano terra, distinto con l'int. n.1 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo, bagno e due camere. Totale 7,5 vani catastali.

Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 3,00, tutti serviti da finestre / porte-finestre di dimensioni normali.

L'orientamento è a Est.

La panoramicità è buona così come la luminosità

Le principali finiture consistono in:

- pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di vario colore per tutti i locali,
- rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e finiti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.80.
- serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le bucatore sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di ultima generazione e persiane alla genovese in alluminio.
- Cucina: arredata con normali impianti e arredi.
- Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia.
- Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale.
- Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel di ultima generazione.
- Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio.
- antenna TV centralizzata e citofono.

PARTI COMUNI

Androne condominiale e vano scala

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

n/a

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Est

Altezza interna utile 3,00 ml

Str. verticali: Cemento Armato

Solai: latero cemento

Copertura: falde

Pareti esterne: finite in arenino

Terreno esclusivo: giardino

Dotato di cantina al piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato tra entrambi i debitori



PROVENIENZE VENTENNALI

Si allega relazione notarile, allegato n. 4.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Lo scrivente ha provveduto alle verifiche sulla completezza delle certificazioni ipocatastali di cui all'art. 567, 2° comma e all'acquisizione della documentazione mancante:

- **aggiornamento documentazione catastale:** acquisizione della visura storica dell'immobile e della piante catastale (allegati n°1-2 di cui sopra);
- **aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 16/10/2024 per il soggetto propr. 1/2:** dalla data dell'ultima formalità: Reg. Part. 10759, del 22/04/2024 - Verbale di Pignoramento Immobili - a favore di [redacted] contro la predetta Esecutata, alla data del 16/10/2024 non risultano ulteriori formalità in capo alla stessa, come accertato con ispezione ipotecaria del 16/10/2024, allegato n°11.
- **aggiornamento della documentazione ipotecaria in Atti fino al 16/10/2024 per il soggetto propr. 1/2:** oltre alla predetta formalità inerente il pignoramento è stata iscritta ipoteca a favore [redacted] Reg. Part. 1727, del 23/04/2024 contro il predetto Esecutato. Alla data del 16/10/2024 non risultano ulteriori formalità in capo allo stesso, come accertato con ispezione ipotecaria del 16/10/2024, allegato n°12.

NORMATIVA URBANISTICA

nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 successive modifiche, in zona AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), Assetto insediativo, in zona SU - Tessuto urbano di mantenimento nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) -142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°5.

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. L'immobile non risulta agibile.

Si allega titolo edilizio in sanatoria inerte Opere interne eseguite prima del 17 marzo 1985, allegato n.6. Per quanto sopra allo stato attuale si attesta la regolarità edilizia dell'immobile.



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.

L'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile era già presente in quanto eseguita da altro tecnico.

L'Immobile dispone di prestazione energetica globale in classe "F", pari a 188,37 kWh/mq anno, come da Attestato di Prestazione Energetica, codice identificativo 07201742499, valido fino al 01/11/2027, con relativa ricevuta di protocollazione e dettaglio pagamento, allegato n°7

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo scrivente ha richiesto, mediante comunicazione mail del 14/10/2024 (allegato n. 8), documentazione inerente la situazione contabile degli esecutati per l'unità immobiliare de qua, nonché la sussistenza o meno di eventuali vincoli di natura condominiale, ovvero copia del regolamento Condominiale.

Dall'Amministrazione pervenivano:

- copia del regolamento Condominiale, allegato n°9;
- situazione contabile degli Esecutati aggiornata al mese di Ottobre 2024, ove si evince che il debito è pari ad € 1.043,78, come da allegato n°10.

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) - Salita San Rocchino 47/1
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Salita San Rocchino, Edificio contraddistinto con il numero civico. 47; risale presubilmente agli inizi degli anni quaranta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in marmo e ardesia a scacchi, pareti e soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura verde chiaro. Le pareti dispongono di cornici in stucco a rilievo. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore verde chiaro con finta zoccolatura e soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato



con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 120, Sub. 27, Categoria A3, Graffato 129

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

Valore di stima del bene: € 161.629,00

La stima dell'immobili in esame è effettuata in base al più probabile valore di mercato in comune commercio, considerando il prezzo di stima a metro quadrato di superficie lorda.

L'immobile sopra descritto viene valutato tenendo presente:

- a) le caratteristiche e le condizioni dell'immobile in esame;
- b) le caratteristiche costruttive e la sua specifica destinazione;
- c) l'andamento attuale dei prezzi di mercato;
- d) la consistenza globale desunta dal rilievo eseguito.

Il valore a metro quadrato minimo e massimo di zona è stato desunto da indagini di mercato, rivolte ad autorevoli osservatori e agenti del settore, con riferimento ad immobili analoghi nella zona per caratteristiche e rifiniture.

Valori osservatorio OMI (consultabile attualmente 2° semestre 2023):

Appartamento - variabile minimo/ massimo €/mq 1.150,00 / 1.700,00.

Il CTU, sulla base della propria esperienza professionale, considerato l'attuale momento di mercato, con valori spesso inferiori ai riferimenti OMI, per l'immobile in esame, con le caratteristiche sopra descritte e nell'attuale stato di fatto, stabilisce il seguente più probabile valore di mercato di cui sopra.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita San Rocchino 47/1 | 124,33 mq | 1.300,00 €/mq | € 161.629,00 | 100,00% | € 161.629,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 161.629,00 |

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 16/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ponzano Antonio

9 di 11



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Rocchino 47/1

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Salita San Rocchino, Edificio contraddistinto con il numero civico. 47; risale presubilmente agli inizi degli anni quaranta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione. L'accesso all'appartamento int. 1 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in marmo e ardesia a scacchi, pareti e soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura verde chiaro. Le pareti dispongono di cornici in stucco a rilievo. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore verde chiaro con finta zoccolatura e soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici urbani.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 120, Sub. 27, Categoria A3, Graffato 129 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con DD n° 2015/118.0.0./18 successive modifiche, in zona AC-IU - Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), Assetto insediativo, in zona SU - Tessuto urbano di mantenimento nel Piano comunale dei beni culturali, ambientali soggetti a tutela di cui al D.Lgs. 490 del 29/10/99, ovvero del D.Lgs. 42/2004 articoli 10 (ex 1089/39) -136 (ex 1497/39) - 142 (ex 431/85) non sussistono vincoli. Non sussiste vincolo idrogeologico R.D.L. 3267/1923. Come da documentazione allegato n°5.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 177/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|--------------------------|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Salita San Rocchino 47/1 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto fabbricati - Fig. 13, Part. 120, Sub 27, Categoria A3, Graffato 129 | Superficie | 124,33 mq |
| Stato conservativo: | <p>L'appartamento è posto al piano terra, distinto con l'int. n.1 e composto da: disimpegno d'ingresso, cucina, soggiorno/sala da pranzo, bagno e due camere. Totale 7,5 vani catastali. Si trova nell'insieme in buone condizioni di manutenzione. L'unità immobiliare dispone di locali tradizionalmente distribuiti su un'altezza variabile da circa ml 3,00, tutti serviti da finestre / porte finestre di dimensioni normali. L'orientamento è a Est. La panoramicità è buona così come la luminosità. Le principali finiture consistono in: - pavimenti in piastrelle di gress porcellanato di vario colore per tutti i locali, - rivestimenti: pareti e soffitti intonacati a civile e liniti in pasta di calce, rasati e tinteggiati con idropittura; la cucina presenta rivestimento in piastrelle ceramiche in prossimità del piano cottura; il bagno dispone di piastrelle ceramiche su tutte le pareti per un'altezza di circa ml 1.80. - serramenti: le porte interne sono ad anta a battente in legno tamburato; tutte le hucature sono dotate di finestre in alluminio anodizzato di ultima generazione e persiane alla genovese in alluminio. - Cucina: arredata con normali impianti e arredi. - Bagno: dispone di normali servizi igienici con sanitari quali: lavandino, wc, bidet e piatto doccia. - Impianto idrico: produzione di acqua calda autonomo e approvvigionamento dal collettore comunale. - Impianto elettrico: funzionante, sottotraccia, sfilabile e provvisto contatore Enel di ultima generazione. - Impianto di riscaldamento: autonomo con termosifoni in alluminio. - antenna TV centralizzata e citofono.</p> | | |
| Descrizione: | <p>L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è sito in Salita San Rocchino, Edificio contraddistinto con il numero civico 47, risale presumibilmente agli inizi degli anni quaranta, è dislocato su cinque piani fuori terra oltre al piano terra. Dispone di quattro prospetti indipendenti fra loro in buone condizioni di manutenzione. L'accesso all'appartamento Int. 1 avviene tramite portone d'ingresso, androne, rampe di scale e porta caposcala. L'androne d'ingresso dispone di normali finiture, con pavimento in marmo e ardesia o scacchi, pareti e soffitti, intonacati lisci rasati e tinteggiati con idropittura verde chiaro. Le pareti dispongono di cornici in stucco a rilievo. Il vano scale è dotato di rampe con pedate e alzate in marmo bianco e pianerottoli in piastrelle di marmo. Le pareti sono finite con intonaco civile rasato e tinteggiato in colore verde chiaro con finta zoccolatura e soffitto finito con intonaco, rasato e tinteggiato con idropittura bianca. Ubicato in zona semi centrale ad alta densità di popolazione ove, a poca distanza, sono presenti supermercati e negozi di prima necessità. La zona è servita da mezzi pubblici urbani.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta attualmente occupato tra entrambi i debitori | | |

