

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

Promossa

**CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA**

contro

**Riga Cinzia**

**Codice fiscale: RGICNZ81R63D969Q**

**REVISIONE DEL 26/09/2024**



## SOMMARIO

---

Incarico.....	.....
Premessa.....	.....
Descrizione .....	.....
Completezza documentazione ex art. 567 .....	.....
Titolarità .....	.....
Confini.....	.....
Consistenza.....	.....
Dati catastali.....	.....
Stato conservativo .....	.....
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	.....
Stato di occupazione .....	.....
Provenienze ventennali .....	.....
Formalita pregiudizievoli .....	.....
Normativa urbanistica .....	.....
Regolarita edilizia .....	.....
Vincoli od oneri condominiali.....	.....
Stima / Formazione lotti .....	.....
Elenco allegati.....	.....
Riepilogo bando d'asta.....	.....
Schema riassuntivo.....	.....
Formalita da cancellare .....	.....



## INCARICO

---

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5 B/14 - 16100 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/05/2024 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 Isola del Cantone (GE) - Via Roma 31/2

## DESCRIZIONE

---

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Isola del Cantone (GE), raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 2), facente parte del condominio distinto con il civ. 31, è ubicata al piano rialzato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di scarsa fattura, con finiture di tipo economico.

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

## 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:

[REDACTED]  
[REDACTED]

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

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



## CONFINI

L'unità immobiliare confina:  
nord: distacco con altra proprietà  
est: Via Pontevecchio  
sud: altra proprietà  
ovest: Via Roma - altra proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	120,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,33	0,66 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>121,66 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>121,66 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	413	5		A3	1	5,5		267,01 €		

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in pessimo stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in scarso stato di manutenzione



e conservazione, vista la presenza di alcuni segni di microfessurazioni sulle pareti di alcuni locali e l'accertamento di inadeguato stato dei solai (lignei) che alla prova di carico e sollecitazione risultano parzialmente vulnerabili; infatti sarà necessario eseguire adeguato intervento di rifacimento degli stessi.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 31 nero, della citata Via Roma, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 3 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in laterizio.

L'alloggio ha altezza interna variabile da mt. 1.80 a 3.00.

Risulta composto da:

- ingresso
- cucina
- n. 2 camera da letto
- n. 1 servizio igienico
- ripostiglio
- poggiolo

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in alluminio con persiane in legno, porte interne in laminato
- pavimenti: piastrelle in gres e cemento e laminato tipo parquet
- accessori bagno: water, lavabo, vasca, bidet
- rivestimenti: wc e cucina con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: in tinta comune
- generali: l'alloggio è dotato di calderina per la produzione di acqua calda con impianto a gas a gpl (bombola) e impianto di riscaldamento autonomo con stufa a pellet

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai componenti della famiglia (vedasi verbale di accesso SOVEMO)



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/07/2016	[REDACTED]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bonini Francesco	21/07/2016	53556	12778
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	27/07/2016	22715	16232

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

#### [REDACTED] verbale di pignoramento

Trascritto a Genova il 04/03/2024

Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6447

[REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona di ambito di conservazione dell'impianto urbanistico nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

P.E. 7/87 prot. 543 del 04.03.1987

P.E. 5/2011 Comunicazione Opere interne prot. 667 del 09.02.2011

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (prodotto dallo scrivente CTU)
- 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.

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa: - € 10.000,00 elettrico - € 10.000,00 idrosanitario

Inoltre risulta necessario eseguire un intervento di rifacimento dei solai e relative opere di ristrutturazione interne il cui costo si aggira intorno a circa € 15.000,00.

Tali costi NON risultano computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si segnala che lo stabile NON risulta avere Amministrazione Condominiale.

Le spese inerenti alle parti comuni vengono suddivise in parti uguali relativamente al numero di proprietà facenti parti dello stabile stesso.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Roma 31/2  
L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Isola del Cantone (GE), raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 2), facente parte del condominio distinto con il civ. 31, è ubicata al piano rialzato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di scarsa fattura, con finiture di tipo economico.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 413, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 30.415,00  
**Si segnala, che visto lo stato di conservazione sia dell'immobile oggetto della procedura che dello stabile in cui è ubicato lo stesso, lo scrivente ha ritenuto di ribassare il prezzo unitario medio indicato dall'OMI del 50%.**  
**Inoltre si ribadisce che i costi relativi ai seguenti adeguamenti:**  
**- € 10.000,00 elettrico**  
**- € 10.000,00 idrosanitario**  
**- € 15.000,00 strutturale**  
**NON risultano computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Isola del Cantone (GE) - Via Roma 31/2	121,66 mq	250,00 €/mq	€ 30.415,00	100,00%	€ 30.415,00
Valore di stima:					€ 30.415,00

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 26/09/2024





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso SOVEMO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - planimetria redatta dal CTU
- ✓ N° 5 Concessione edilizia
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato ipotecario
- ✓ N° 7 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE
- ✓ N° 9 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Isola del Cantone (GE) - Via Roma 31/2

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Isola del Cantone (GE), raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 2), facente parte del condominio distinto con il civ. 31, è ubicata al piano rialzato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di scarsa fattura, con finiture di tipo economico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 413, Sub. 5, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona di ambito di conservazione dell'impianto urbanistico nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Isola del Cantone (GE) - Via Roma 31/2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 413, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	121,66 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in pessimo stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in scarso stato di manutenzione e conservazione, vista la presenza di alcuni segni di microfessurazioni sulle pareti di alcuni locali e l'accertamento di inadeguato stato dei solai (lignei) che alla prova di carico e sollecitazione risultano parzialmente vulnerabili; infatti sarà necessario eseguire adeguato intervento di rifacimento degli stessi.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Isola del Cantone (GE), raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 2), facente parte del condominio distinto con il civ. 31, è ubicata al piano rialzato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di scarsa fattura, con finiture di tipo economico.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai componenti della famiglia (vedasi verbale di accesso SOVEMO)		

