
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2024 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	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, 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** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato

DESCRIZIONE

Monolocale posto al piano ammezzato dell'edificio individuato al civ. 36 di via XX Settembre. Ha un unico affaccio verso la via Roccatagliata Ceccardi, al di sotto dei portici ivi esistenti. Un tempo veniva utilizzato come cucina del ristorante cinese adiacente (ora dismesso). Si trova in pessime condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, pieno di materiali un tempo in uso al ristorante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/09/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato

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:

██████████ è deceduto a Genova il 26 novembre 2020.

In data 19 febbraio 2015, il Sig. ██████████ cedeva la nuda proprietà del bene in oggetto alla Sig.ra ██████████ con scrittura privata autenticata dal Not. Paolo Lizza.

In data 5 luglio 2017, il Tribunale di Genova, 1 sezione, con sentenza n° 1853/87 ha dichiarato inefficace la compravendita di cui sopra, rigettando la richiesta di simulazione dell'atto di compravendita dichiarandolo solo parzialmente inefficace, ex art. 2901 cc, nei confronti della creditrice ██████████ ██████████ ██████████.

La compravendita quindi ha avuto efficacia salvo che per il debito nei confronti della ██████████ ██████████. La Conservatoria infatti riporta quale proprietaria dell'immobile la signora ██████████.

Al Sig. ██████████ il bene è pervenuto per essergli stato trasferito in forza della Sentenza di Corte d'Appello emessa in data 10 gi ██████████.

CONFINI

L'immobile confina:

a nord con l'interno 4 stesso civico e i portici di via Ceccardi;

a est con l'interno 4 stesso civico e vano scala di detto civico;

a sud con pianerottolo e vano scala del civico stesso;

a ovest con i portici di via Ceccardi e alloggio della portineria.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	41,50 mq	45,80 mq	1	45,80 mq	3,45 m	ammezzato
Totale superficie convenzionale:				45,80 mq		
Incidenza condominiale:				8,58	%	
Superficie convenzionale complessiva:				49,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza condominiale riportata corrisponde ai millesimi generali corrispondenti all'immobile in oggetto

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 2 vani Rendita € 1,66
Dal 01/01/1992 al 31/01/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 2 vani Rendita € 1.420,26
Dal 31/01/2002 al 02/02/2005	DONDERO Maurizio (CF [REDACTED]) (GE) il 04/11/1956 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 51, Zc. 1 Categoria A10 Cl.7, Cons. 2 vani Rendita € 1.420,26
Dal 02/02/2005 al 30/01/2006	DONDERO Maurizio (CF [REDACTED]) DNDMP756G44E9621D nata a NEIRONE ([REDACTED]) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 72, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7 Superficie catastale 43 mq Rendita € 266,49
Dal 30/01/2006 al 10/06/2006	[REDACTED] DNDMP756G44E9621D nata a NEIRONE (GE) il 04/11/1956 Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 72, Zc. 1 Categoria C2 Cl.13 Superficie catastale 43 mq Rendita € 666,23
Dal 10/06/2006 al 15/11/2024	[REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 97, Part. 538, Sub. 72, Zc. 1 Categoria C2 Cl.13 Superficie catastale 43 mq Rendita € 666,23

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	97	358	72	1	C2	13		43 mq	666,23 €			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'immobile NON E' CONFORME con la planimetria catastale attuale. La difformità è visibile nella planimetria di confronto (vedi allegato "CONFRONTO STATO ATTUALE/CATASTO"). La difformità consiste:

- nella posizione della parete divisoria con l'int. 4, che nello stato attuale risulta più spostata verso lo stesso interno con conseguente indebito aumento della superficie utile del locale oggetto di pignoramento;
- nella presenza di un tratto di parete divisoria, che nella planimetria catastale allegata all'atto Not. Moro non era presente, verso l'int. 4.

Per la corrispondenza catastale è necessario un "Aggiornamento planimetrico catastale allo stato di diritto". Il costo complessivo della pratica compreso il compenso del tecnico incaricato è pari a circa 1.000,00 €.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, mentre l'immobile in oggetto si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Pavimento e pareti sporche. Risulta anche completamente occupato da materiali provenienti dal ristorante di cui il locale in oggetto era la cucina.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: NORD-OVEST verso la via Ceccardi;

Altezza interna utile: 3,45 m;

Strutture verticali: in muratura;

Pareti esterne: in muratura di mattoni pieni;

Pareti interne: in muratura di mattoni pieni;

Infissi esterni: in alluminio;

Porta caposcala: in legno a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e la SO.VE.MO custode dell'immobile, è in possesso delle chiavi a seguito dell'accesso forzoso.

All'interno beni mobili per i quale è stato notificato l'asporto beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 21/12/1979 al		SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

31/01/2002	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. GIUSEPPE MORO	21/12/1979	96680	19925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2002 al 10/06/2006	[REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. EMNUELE CLAVARINO	31/01/2002	60542	15672
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 10/06/2006 al 19/02/2015	[REDACTED]	SENTENZA CORTE APPELLO TRIBUNALE DI GENOVA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 19/02/2015 al 26/11/2020	[REDACTED]	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lizza	19/02/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/11/2020 al 15/11/2024		ATTO DI MORTE di WU Lintao			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/11/2020		
		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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PROGETTO n° 46 del 1946
 PROGETTO n° 109 del 1947
 PROGETTO n° 479 del 1948
 DOMANDINA n° 388 del 1975
 PROGETTO ai sensi art. 26 legge 47/85 n° 1993 del 1989

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.

SITUAZIONE RISPETTO ALLA PROPRIETA' DEL BENE

Da un'indagine effettuata dal sottoscritto è emerso quanto segue:

1 - il trasferimento della proprietà del bene oggetto di stima è avvenuta tramite Sentenza della Corte di Appello del Tribunale di Genova [REDACTED] dove si fa riferimento ai dati catastali dell'immobile e non alla planimetria (vedi allegato [REDACTED])

2 - il sottoscritto, non potendo verificare la consistenza dell'immobile dalla sentenza sopra citata è risalito all'atto di trasferimento di proprietà precedente che risulta essere: atto a rogito Not. Emanuele Clavarino rep. [REDACTED] con cui la Sig.ra [REDACTED] vende l'immobile alla Sig.ra [REDACTED] (vedi allegato [REDACTED]). Anche in questo caso all'atto non è allegata la planimetria del bene oggetto di trasferimento di proprietà.

3 - il sottoscritto, non potendo verificare la consistenza dell'immobile nemmeno dall'atto sopra citato è risalito all'atto di trasferimento di proprietà precedente che risulta essere: atto a rogito Not. Giuseppe Moro del [REDACTED]

4 - da tale atto è emerso che l'immobile attuale ha conglobato al suo interno, parte di superficie che, non costituendo il mappale catastale citato nell'atto di vendita di cui sopra, NON E' DI PROPRIETA' dell'esecutato. Il confronto tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria allegata all'atto Not. Moro è visualizzato nell'allegato "CONFRONTO STATO ATTUALE/PLANIMETRIA ATTO NOTAIO MORO".

SITUAZIONE RISPETTO ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Lo stato attuale dell'immobile NON E' CONFORME con la planimetria relativa al "PROGETTO ai sensi art. 26 legge 47/85 n° 1993 del 1989". La difformità è visibile nella planimetria di confronto (vedi allegato "CONFRONTO STATO ATTUALE/PROGETTO APPROVATO"). La difformità consiste nella posizione della parete divisoria con l'int. 4, che nello stato attuale risulta più spostata verso lo stesso interno con conseguente indebito aumento della superficie utile del locale oggetto di pignoramento.

SITUAZIONE RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Lo stato attuale dell'immobile NON E' CONFORME con la planimetria catastale attuale. La difformità è visibile nella planimetria di confronto (vedi allegato "CONFRONTO STATO ATTUALE/CATASTO"). La difformità consiste

- alla posizione della parete divisoria con l'int. 4, che nello stato attuale risulta più spostata verso lo stesso interno con conseguente indebito aumento della superficie utile del locale oggetto di pignoramento;
- alla presenza di un tratto di parete divisoria, che nella planimetria catastale allegata all'atto Not. Moro non era presente, verso l'int. 4.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene che la consistenza dell'immobile oggetto dell'esecuzione sia quella descritta nella planimetria allegata all'atto a rogito Not. Giuseppe Moro [REDACTED] Pertanto la parte di superficie attualmente conglobata nell'immobile deve essere rimessa in pristino (vedi allegato CONFRONTO STATO ATTUALE/PLANIMETRIA ATTO NOTAIO MORO).

COSTI DELLA MESSA IN PRISTINO

Aggiornamento planimetrico catastale allo stato di diritto	1.000,00 €
Sanatoria comunale per la conformità con lo stato di diritto:	
- sanzione comunale per opere già eseguite	1.000,00 €
- onorario professionista per autorizzazione	2.500,00 €
	3.500,00 €

OPERE EDILI PER LA MESSA IN PRISTINO

Costo di costruzione parete comprensivo di fornitura e messa in opera, intonaco, raddrizzatura e finitura	5.000,00 €
---	------------

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.970,34

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

I millesimi generali relativi alla ripartizione delle spese condominiali, assegnati all'immobile in oggetto, sono pari a 8,58.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato Monocale posto al piano ammezzato dell'edificio individuato al civ. 36 di via XX Settembre. Ha un unico affaccio verso la via Roccatagliata Ceccardi, al di sotto dei portici ivi esistenti. Un tempo veniva utilizzato come cucina del ristorante cinese adiacente (ora dismesso). Si trova in pessime condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, pieno di materiali un tempo in uso al ristorante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 358, Sub. 72, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 44.000,00
METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.
Il procedimento di calcolo del valore è illustrato nell'allegato "VALUTAZIONE"
Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 25%.
L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 1100 €/mq., mentre la minima risulta essere 800 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in

oggetto, è poco superiore al minimo tra i due valori citati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato	49,73 mq	883,53 €/mq	€ 44.000,00	100,00%	€ 44.000,00
				Valore di stima:	€ 44.000,00

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 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - [REDACTED] (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTO NOT. [REDACTED] al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - [REDACTED] (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO ATTUALE (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Foto - RILIEVO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFRONTO STATO ATTUALE - PROGETTO APPROVATO (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFRONTO STATO ATTUALE - PLANIMETRIA ATTO NOT. MORO (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CONFRONTO STATO ATTUALE - CATASTO (Aggiornamento al 18/11/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - PROGETTO N° 1993 DEL 1989 (Aggiornamento al 18/11/2024)

✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 18/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato
Monocale posto al piano ammezzato dell'edificio individuato al civ. 36 di via XX Settembre. Ha un unico affaccio verso la via Roccatagliata Ceccardi, al di sotto dei portici ivi esistenti. Un tempo veniva utilizzato come cucina del ristorante cinese adiacente (ora dismesso). Si trova in pessime condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, pieno di materiali un tempo in uso al ristorante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 358, Sub. 72, Zc. 1, Categoria C2

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA XX SETTEMBRE 36, interno 1, piano ammezzato		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 97, Part. 358, Sub. 72, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	49,73 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato è buono, mentre l'immobile in oggetto si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Pavimento e pareti sporche. Risulta anche completamente occupato da materiali provenienti dal ristorante di cui il locale in oggetto era la cucina.		
Descrizione:	Monocale posto al piano ammezzato dell'edificio individuato al civ. 36 di via XX Settembre. Ha un unico affaccio verso la via Roccatagliata Ceccardi, al di sotto dei portici ivi esistenti. Un tempo veniva utilizzato come cucina del ristorante cinese adiacente (ora dismesso). Si trova in pessime condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, pieno di materiali un tempo in uso al ristorante.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta libero da persone e la SO.VE.MO custode dell'immobile, è in possesso delle chiavi a seguito dell'accesso forzoso. All'interno beni mobili per i quale è stato notificato l'asporto beni.		