
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 245/2024 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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 245/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 02/07/2004, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/07/2004 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) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.4

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di una palazzina molto datata sita nel quartiere periferico di Bolzaneto. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso/soggiorno, cucina con annesso piccolo locale con il solo w.c., tre camere, porzione di sottotetto ad uso ripostiglio ubicato al piano quarto con accesso comune. La porzione di sottotetto/ripostiglio di proprietà è attraversata da passaggio e scala comune e non è completamente delimitata da pareti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata da cui si evince che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento interno n. 4 , piano terzo, confina :

a nord con muri perimetrali su distacco e rio Geminiano (mapp. 141 Fg.22 C.T. Genova)

ad est con muri perimetrali su distacco

a sud muri perimetrali su Via Geminiano

ad ovest muri perimetrali su distacco (mapp. 925 Fg.22 C.T. Genova).

La porzione di sottotetto annessa all'appartamento, posta al piano 4° e attraversata da passaggio comune agli interni nn.2,3 e 4 e scala di accesso confina: con soffitta annessa all'interno 3, soffitta annessa all'interno 2, muri perimetrali su due lati, scala e passaggio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,45 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,03 m	3°
Soffitta	7,60 mq	7,70 mq	0,25	1,90 mq	2,30 m	4
Totale superficie convenzionale:				100,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la soffitta ha una dimensione totale di mq. 27,90.

Considerata la sua altezza che va da un minimo di m.0,30 ad un massimo di m.2,30, per il calcolo della superficie è stata considerata la porzione con altezza maggiore di m.1,50 che risulta pari a mq. 7,70 (sup. lorda), secondo le disposizioni dell'Agenzia del Territorio, ragguagliata poi per 0,25 al fine di omogeneizzare la superficie della soffitta a quella dell'appartamento. La soffitta è stata considerata quale accessorio non direttamente collegato con l'appartamento.

Stante il valore di mercato dell'immobile il suo frazionamento sarebbe antieconomico , oltre al fatto che esiste solo una colonna di scarico fognario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/12/1993 al 20/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 22, Part. 140, Sub. 5, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 266,49 Piano 3-4

Dal 20/01/2000 al 09/08/2007

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. RIV, Fg. 22, Part.
140, Sub. 5, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 6 vani
Rendita € 266,49
Piano 3-4

Dal 09/08/2007 al 30/09/2024

**** Omissis ****

Catasto **Fabbricati**
Sez. RIV, Fg. 22, Part.
140, Sub. 5, Zc. 4
Categoria A4
Cl.2, Cons. 6 vani
Superficie catastale
105 mq
Rendita € 266,49
Piano 3-4

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
Consiste nza	Superfic ie catastal e										
RIV	22	140	5	4	A4	2	6 vani	105 mq	266,49 €	3-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, ovvero sussiste sostanzialmente corrispondenza catastale in quanto l'appartamento non ha mai subito modifiche. Tuttavia la planimetria catastale reperita e allegata risalente al 1993, presenta alcune imprecisioni. Si allegano le due planimetrie di sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato attuale rilevato (appartamento e soffitta).

Sarà necessario eseguire un'aggiornamento con rettifica grafica .

Inoltre la soffitta annessa all'appartamento dovrà essere accatastata separatamente dall'appartamento, secondo le attuali disposizioni dell'Agenzia del Territorio. Si indicano per tali pratiche € 1.000,00 oltre oneri sulla parcella del tecnico incaricato ed € 100,00 di diritti.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere. Si allega la risposta dell'Agenzia delle Entrate a cui sono state richieste informazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in pessimo stato conservativo, così come la soffitta, le facciate dell'edificio e il vano scale.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, è presente solo una stufa a gas nell'ingresso/soggiorno.

Non è presente un servizio igienico sanitario completo. Esiste solo un piccolo locale con il solo w.c. accessibile dalla cucina. Sono necessari interventi di manutenzione generali.

PARTI COMUNI

Non esiste un regolamento di condominio. Le spese dell'acqua sono suddivise tra i quattro appartamenti presenti nell'edificio ed ammontano a circa € 40,00 ogni due/tre mesi . Esiste anche una polizza R.C. per la quale ogni condomino versa circa € 75,00 anno. Informazioni rese dall'occupante dell'appartamento, che non è stato possibile verificare. Al quarto piano, occupato dal sottotetto, la scala e il passaggio sono comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono servitù gravanti sul bene pignorato (rif. atto di provenienza). Si precisa tuttavia che la porzione di soffitta di pertinenza dell'appartamento interno n.4 è attraversata dal passaggio comune alle restanti porzioni di soffitta di pertinenza degli interni 2 e 3. Sempre al piano sottotetto sono presenti n. 4 serbatoi di acqua in acciaio , posti in parte anche sulla porzione di soffitta dell'interno 4. Si allega la planimetria del piano sottotetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non visibili

Esposizione: nord/est, est e sud

Altezza interna utile: m. 3,03 nell'appartamento, mentre la soffitta presenta altezza da m.0,30 a m. 2,30

Str. verticali: miste portanti

Solai: di legno

Copertura: a falde inclinate con struttura di legno

Manto di copertura: tegole del tipo marsigliesi

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate in pessime condizioni

Pavimentazione interna: piastrelle del tipo cementine di vari formati e colori, locale w.c. al rustico, soffitta al rustico

Servizio igienico sanitario: presente solo un piccolo locale w.c. accessibile dalla cucina in condizioni pessime, privo di piastrelle sia a pavimento che a parete

Infissi esterni ed interni: porte interne datate di legno verniciato del tipo con braghettoni murati, finestre recenti di alluminio bianco con doppi vetri, persiane di alluminio, porta d'ingresso di legno a due ante

Scale condominiali: in muratura con pedate in ardesia usurate, scala di accesso al sottotetto di legno di tipo semplice

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico esterno non a norma, impianto di riscaldamento assente, presente solo una stufa a gas nel locale ingresso/soggiorno. Acqua calda a mezzo boiler elettrico posto in cucina. L'edificio è privo di ascensore. L'acqua è a caduta a mezzo serbatoio dedicato in acciaio posto nel sottotetto, presente il citofono.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie in atti che parte procedente ha fornito , effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 02/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/08/2007
Reg. gen. 36820 - Reg. part. 10610
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/08/2007
N° repertorio: 109229
N° raccolta: 8883

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/06/2024
Reg. gen. 20359 - Reg. part. 16054
Quota: intera proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

E' stata reperita l'ispezione ipotecaria aggiornata che si allega e dalla quale non risultano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile prodotta da parte procedente.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento secondo il PUC vigente del Comune di Genova ricade in zona AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola. L'edificio è ubicato in prossimità di un corso d'acqua e di un percorso di origine storica presunto. La zona è soggetta a vincolo idrogeologico. Dal punto di vista della zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio l'immobile è in zona C con suscettività d'uso limitata. Non vi sono vincoli paesaggistici. Si allegano gli stralci delle cartografie del PUC vigente (inquadramento urbanistico).

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è di antica realizzazione. Agli atti del Comune di Genova non sono presenti progetti della sua edificazione , nè pratiche edilizie successive, nè condoni edilizi.

Anche per quanto riguarda l'agibilità non risulta nella banca dati del Comune alcun decreto e nel caso specifico all'epoca (ante 1934) i certificati di abitabilità , come venivano definiti in allora, spesso non venivano rilasciati.

Trattandosi di antica edificazione con evidenti finiture datate , la scrivente ritiene che non siano mai state apportate modifiche all'immobile, che può considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico. Catastalmente è già stata illustrata la situazione e la necessità di provvedere ad un aggiornamento grafico delle planimetrie di appartamento e sottotetto, oltre alla separazione della soffitta dall'abitazione con un docfa dedicato, secondo le attuali disposizioni dell'Agenzia del territorio. Il costo per tali incombenze è di circa € 1.000,00 di parcella del tecnico incaricato ed € 100,00 di diritti dell'AdE.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come già indicato non esiste nè amministratore, nè regolamento di condominio.

L'occupante l'appartamento ha riferito di pagare solo la quota di una R.C. per € 75,00/anno ad Unità Immobiliare presente nell'edificio ed € 40,00 circa per l'acqua ogni 2 o 3 mesi. Ovviamente le spese dell'acqua sono parametrizzate sui consumi.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E' stato creato un lotto unico stante l'antieconomicità di un eventuale frazionamento e la presenza di una sola colonna fognaria di scarico che non consentirebbe la creazione di una seconda unità immobiliare.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.4

Appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di una palazzina molto datata sita nel quartiere periferico di Bolzaneto. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso/soggiorno, cucina con annesso piccolo locale con il solo w.c., tre camere, porzione di sottotetto ad uso ripostiglio ubicato al piano quarto con accesso comune . La porzione di sottotetto/ripostiglio di proprietà è attraversata da passaggio e scala comune e non è completamente delimitata da pareti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 140, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 31.783,50

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all' immobile oggetto della stima, che è da intendersi valido anche a corpo.

Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili in zona , Codice Zona E1, Microzona catastale n.27, indicano per abitazioni di tipo economico quale quella in esame, in stato manutentivo normale, valori da €/mq.780,00 ad €/mq.1.150,00. Il Borsino Immobiliare indica per immobili in 2a fascia sempre in condizioni di manutenzione normale , valori da €/mq 495,00 ad € 597,00. Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allegano tabella riassuntiva/comparativa e n.9 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe, è emerso che la media generale €/mq. è di € 740,00 ca. e in particolare che il valore medio €/mq. per immobili in Asta è di €/mq.323,00 ca.

Alla luce dei dati sopra riportati , del fatto che l'immobile in esame presenta finiture vetuste, è in stato manutentivo pessimo, è privo di ascensore, di riscaldamento e di servizio igienico sanitario completo, oltre al fatto che le condizioni del vano scala e della facciata sono anch'esse assai scadenti, che vi è carenza di parcheggi in zona, che l'edificio è a ridosso del rio Geminiano, si ritiene che il congruo valore da porre a base per la determinazione del valore di stima sia pari ad €/mq.630,00 deprezzato del 50%= € 315,00. Valore scaturito dalla media dei valori minimi €/mq. indicati da OMI e B.I. pari a circa € 630,00 e quindi deprezzato per tutti i motivi sopra elencati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.4	100,90 mq	315,00 €/mq	€ 31.783,50	100,00%	€ 31.783,50
				Valore di stima:	€ 31.783,50

Valore di stima: € 31.780,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Aggiornamento catastale	1100,00	€

Valore finale di stima: € 29.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 15/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rep.n.109228
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificati anagrafici esecutata, occupante l'u.i. ed estratto per riassunto matrimonio
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica completa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria aggiornata al 02.10.24
- ✓ N° 1 Altri allegati - Risposta Agenzia delle Entrate su contratto di locazione
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie di appartamento e soffitta di pertinenza di sovrapposizione tra catastale e stato attuale rilevato
- ✓ Altri allegati - Planimetrie di rilievo appartamento e soffitta di pertinenza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMi e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda di riepilogo n. 9 immobili in vendita in zona e schede immobili
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scrittura privata priva di firme, registrazione e data
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sezione A-A stato attuale appartamento e soffitta
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.4

Appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di una palazzina molto datata sita nel quartiere periferico di Bolzaneto. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso/soggiorno, cucina con annesso piccolo locale con il solo w.c., tre camere, porzione di sottotetto ad uso ripostiglio ubicato al piano quarto con accesso comune. La porzione di sottotetto/ripostiglio di proprietà è attraversata da passaggio e scala comune e non è completamente delimitata da pareti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 140, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto di pignoramento secondo il PUC vigente del Comune di Genova ricade in zona AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola. L'edificio è ubicato in prossimità di un corso d'acqua e di un percorso di origine storica presunto. La zona è soggetta a vincolo idrogeologico. Dal punto di vista della zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio l'immobile è in zona C con suscettività d'uso limitata. Non vi sono vincoli paesaggistici. Si allegano gli stralci delle cartografie del PUC vigente (inquadramento urbanistico).

Prezzo base d'asta: € 29.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 245/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Geminiano, edificio n.44, interno n.4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 140, Sub. 5, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	100,90 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in pessimo stato conservativo, così come la soffitta, le facciate dell'edificio e il vano scale. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento, è presente solo una stufa a gas nell'ingresso/soggiorno. Non è presente un servizio igienico sanitario completo. Esiste solo un piccolo locale con il solo w.c. accessibile dalla cucina. Sono necessari interventi di manutenzione generali.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al terzo piano di una palazzina molto datata sita nel quartiere periferico di Bolzaneto. L'unità immobiliare è composta da: ampio ingresso/soggiorno, cucina con annesso piccolo locale con il solo w.c., tre camere, porzione di sottotetto ad uso ripostiglio ubicato al piano quarto con accesso comune . La porzione di sottotetto/ripostiglio di proprietà è attraversata da passaggio e scala comune e non è completamente delimitata da pareti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/08/2007
Reg. gen. 36820 - Reg. part. 10610
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 09/08/2007
N° repertorio: 109229
N° raccolta: 8883

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 14/06/2024
Reg. gen. 20359 - Reg. part. 16054
Quota: intera proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****