
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2024 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
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	5
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

In data 21/06/2024, il sottoscritto Geom. Ombrina Alessandro, con studio in Piazza Matteotti 2/5 - 16123 - Genova (GE), email alessandro.ombrina@studiombrina.com, PEC alessandro.ombrina@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2024 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) - Via dei Carpentieri 33, interno 11

DESCRIZIONE

Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione Rivarolo, identificato dall'interno 11 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 33 Via dei Carpentieri (già civ. 16E di Via Vezzani), composto da ingresso su corridoio, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo.

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 dei Carpentieri 33, interno 11

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)

L'immobile è da considerarsi di proprietà dell'esecutato in morte del fratello **** Omissis **** deceduto in Genova 06/08/2019 avendo accettato l'eredità relitta dal fratello, con beneficio di inventario, trascritta alla C.RR.II. di Genova in data 26/09/2024 RG n. 19430 RP n. 14219.

Tuttavia, ad oggi, non vi è trascritta successione.

Al fratello **** Omissis **** l'immobile pervenne in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Matteo BERANGER in data 27/03/2009 rep. n. 329.

CONFINI

Nord: su distacco condominiale
 Est: su Via dei Carpenieri;
 Sud: con appartamento int. 10;
 Ovest: con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,00 m	2
Poggiolo	1,80 mq	1,80 mq	0,30	0,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				77,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,54 mq		

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
RIV	34	877	15	4	A4	5	5	79 mq	374,43 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale a seguito del mancato aggiornamento grafico derivante dalle modeste opere interne per la costruzione di un piccolo ripostiglio nel corridoio di ingresso, verosimilmente relizzate in epoca successiva all'anno 2009.

L'intestazione catastale non corrisponde alle risultate dei registri immobiliari a seguito della mancata presentazione, e relativa volturazione, della successione in morte di **** Omissis **** considerata la già citata accettazione dell'eredità morendo dismessa dal fratello.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio cui l'unità immobiliare in narrativa appartiene, elevato su sei piani fuori terra, per complessivi n. 34 alloggi, costruito con:

- struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- l'orizzontamento interpiano risulta formato da impalcato continuo costituito da solaio in latero-cemento;
- copertura a terrazzo;
- prospetti semplici con facciate lisce intonacata al civile e tinteggiate;
- finiture interne di tipo corrente con pavimenti in piastrelle di grès porcellanato nella zona giorno ed in piastrelle di ceramica nei servizi igienici.

L'alloggio risulta dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'alloggio si trovava libero da cose e persone.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Genova il 10/04/2009
Reg. gen. 11835 - Reg. part. 1972
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Genova il 28/05/2009
Reg. gen. 16879 - Reg. part. 2948
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.000,00
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento
Iscritto a Genova il 20/02/2019
Reg. gen. 5506 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 54.442,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.221,40

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/05/2024
Reg. gen. 15064 - Reg. part. 11923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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'immobile risulta agibile.

L'edificio cui l'unità immobiliare appartiene è stato edificato su progetto n. 13458 del 08/07/1952 autorizzato con parere favorevole della commissione edilizia del Comune di Genova in data 23/06/1952 al n. 2169 e

successivamente, al termine dei lavori di costruzione, dichiarato abitabile con decreto n. 2206 del 09-10-1953.

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.

Tuttavia si sono riscontrate modeste difformità interne consistenti nella realizzazione di un piccolo ripostiglio nel corridoio di ingresso, verosimilmente realizzati in epoca successiva all'anno 2009.

Per la sua regolarizzazione trova applicazione l'art. 21 bis comma 3 della Legge regionale 16/2008, che prevede la somma complessiva di €. 3.000,00 onnicomprensiva delle spese tecniche, dell'aggiornamento catastale e della prescritta sanzione amministrativa (pari ad €. 1.000,00).

L'immobile infine risulta dotato di A.P.E. redatto dallo scrivente in data 24/09/2024 al n. 43309, protocollato dalla Regione Liguria in data 25/09/2024 prot. n. PG/2024/1464124.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 539,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.232,00

I dati sono stati desunti dalla comunicazione inviata dall'amministratore pro- tempore del condominio, per la gestione anno 2023-2024 (01/09/2023 - 31/08/2024).

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) - Via dei Carpentieri 33, interno 11
 Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione Rivarolo, identificato dall'interno 11 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 33 Via dei Carpentieri (già civ. 16E di Via Vezzani), composto da ingresso su corridoio, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 877, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 46.136,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dei Carpentieri 33, interno 11	77,54 mq	595,00 €/mq	€ 46.136,30	100,00%	€ 46.136,30
				Valore di stima:	€ 46.136,30

Valore di stima: € 46.136,30

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	5232,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 35.000,00

Sono state portate in detrazione le somme di:

- €. 3.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica omnicomprensive di sanzione amministrativa ex art. 21 bis comma 3 della L.R. 16/2008;
- €. 5.232,00 per spese condominiali inevase alla data della presente perizia;
- percentuale del 5% del valore calcolato, per assenza della garanzia da evizione.

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 19/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Alessandro

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Carpentieri 33, interno 11
Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione Rivarolo, identificato dall'interno 11 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 33 Via dei Carpentieri (già civ. 16E di Via Vezzani), composto da ingresso su corridoio, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 877, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 35.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dei Carpentieri 33, interno 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 877, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	77,54 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al momento del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento in Genova, delegazione Rivarolo, identificato dall'interno 11 posto al secondo piano dello stabile in condominio contraddistinto con il civ. 33 Via dei Carpentieri (già civ. 16E di Via Vezzani), composto da ingresso su corridoio, tre camere, cucina abitabile bagno e poggiolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Genova il 10/04/2009
Reg. gen. 11835 - Reg. part. 1972
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Mutuo
Iscritto a Genova il 28/05/2009
Reg. gen. 16879 - Reg. part. 2948
Quota: 1/1
Importo: € 64.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.000,00
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Accertamento
Iscritto a Genova il 20/02/2019
Reg. gen. 5506 - Reg. part. 824
Quota: 1/1
Importo: € 54.442,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.221,40

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/05/2024
Reg. gen. 15064 - Reg. part. 11923
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura