

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zuppa Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 537/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali	13
Precisazioni.....	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 537/2023 del R.G.E.	24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.175,00	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 8.550,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4.....	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra.....	25



INCARICO

In data 31/05/2024, il sottoscritto Arch. Zuppa Alessandra, con studio in Via Corsica 19A - 16128 - Genova (GE), email alessandra.zuppa@gmail.com, PEC alessandra.zuppa@archiworldpec.it, Tel. 335 220757, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2024 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 Carso 6/15, interno 15, piano 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARSO 6/15, INTERNO 15, PIANO 4

L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza non praticabile ed è destinato a residenze, si articola su piano terra e tre piani in elevato.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore albicocca e non presentano né pogglioli né decorazioni o fasce marcapiano.

Ci troviamo nel municipio media Valbisagno, proprio all'inizio di via Carso, dalle mura di san Bernardino, a monte di piazza Manin, quindi in zona semicentrale di Genova,

Dotata di servizi pubblici e comoda alle scuole di diverso ordine grado e ai mezzi pubblici (treni e bus). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi e con forte presenza di verde.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene pignorato è avvenuto l'11 luglio 2024 alle ore 16, alla presenza di un'esecutata, dell'anziana suocera e di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIACENZA 132A POSTO AUTO N°48, PIANO TERRA

Si tratta di un posto auto a raso, scoperto, di pertinenza dell'edificio contraddistinto con il civico 132A di via Piacenza a Genova, nel municipio media valbisagno.

Siamo in una zona semiperiferica, con condomini ad alta densità abitativa, realizzati in pieno boom edilizio tra



cui il 132A iniziato nel 1969 e terminato nel 1971.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'accesso al bene pignorato, che si trova in spazio aperto, è avvenuto l'11 luglio 2024 alle ore 15, alla presenza di un addetto di SOVEMO. In tale occasione è stato possibile effettuare i necessari rilievi grafici e fotografici.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente agli atti certificazione notarile della dottoressa **** Omissis ****, notaio in Palermo datata 13 febbraio 2024.

La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.

Da ispezione ipotecaria (allegato 10) da me eseguita in data 23/09/2024 è emersa una nuova iscrizione di ipoteca in rinnovazione (formalità di riferimento: Iscrizione n. 3980 del 2004).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

Il bene pignorato, appartamento contraddistinto con il numero 15 e posto al quarto piano, confina con proprietà comune e/o aventi causa, con appartamento interno 16, con vano scala e con appartamento interno 18 e sopra con il lastrico solare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,50 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	3,20 m	4
Totale superficie convenzionale:				66,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				66,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato ha un'altezza utile interna rilevata in metri 3,20 a parte il bagno e disimpegno, controsoffittati, che hanno altezza pari a 2,15 metri e si trovava al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

Non si presta ad essere suddiviso per forma, dimensione ed esposizione.

E' composto da vani catastali 4: ingresso , cucina, due camere, un ripostiglio e un bagno.

La superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria, calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati è di 66,00 mq (allegato 1).

La documentazione fotografica è allegata quale allegato 4.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani
Dal 01/01/1992 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani



		Rendita € 289,22
Dal 29/01/2007 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 402,84 Piano 4

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	36	105	15	1	A4	5	4	66 mq	402,84 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale (allegato 3) reperita presso l'agenzia del territorio e ivi presentata il 30/12/1939.

PRECISAZIONI

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

Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 11 luglio 2024.

PATTI

Il bene pignorato al momento del sopralluogo, risultava occupato dagli esecutati e dalla madre dell'esecutato, tutti ivi residenti, ed era collegato alla rete idrica, del gas e a quella elettrica.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo risultava arredato, occupato e abitualmente abitato dagli esecutati, collegato alla rete idrica, elettrica e a quella del gas e si trovava in buono stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale, le parti comuni sono riferite all'accesso e al vano scala, con gradini in marmo, parapetto in ferro e corrimano in legno. E' presente l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata si colloca in un edificio di edilizia popolare realizzato dall'ufficio LL.PP. del comune di Genova nel primo trentennio del '900, in cui sono presenti quattro piani più il piano terra e presenta affaccio principale su via Carso ed è la tipica "casa in linea".

Ha altezza interna media pari a 3,20 metri, come da rilievo (allegato 1), inoltre presenta una struttura portante di tipo misto con soffitti piani.

Il tetto dell'edificio è di tipo piano a terrazza non praticabile cui si accede dal vano scala, i muri esterni sono intonacati e tinteggiati in colore rosa albicocca come gli altri edifici simili e coevi presenti nella stessa via e senza nessun apparato decorativo.

Si tratta di un edificio di piccole dimensioni a carattere residenziale con un totale di 18 unità immobiliari

Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono rivestiti in piastrelle in ceramica a parte la camera principale che ha pavimento tipo parquet. Il bagno, con doccia, ha anche le pareti rivestite in ceramica. I serramenti esterni sono in pvc e le persiane sono in alluminio, la porta caposcala è di tipo blindato, e le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti sono sottotraccia, il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria sono autonomi con scambio termico tramite termosifoni in alluminio. La caldaia, di tipo stagno, è in cucina.

E' presente l'ascensore, l'impianto citofonico e l'antenna tv.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dagli esecutati e dall'anziana madre dell'esecutato; da verifiche presso l'anagrafe al 2 agosto 2024 risultano tutti e tre residenti (allegato 9).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2003 al 14/04/2004	**** Omissis ****	CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PITERA' FRANCESCO	24/02/2003	64313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 14/04/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
MAMMI GIUSEPPE	14/04/2004			97089	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Genova il 19/04/2004
 Reg. gen. 17145 - Reg. part. 3980
 Importo: € 145.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 72.500,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Genova il 16/12/2009

Reg. gen. 42514 - Reg. part. 8751

Importo: € 390.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 195.000,00

Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 332 del 11/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.

Annotazione n. 946 del 12/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 13/03/2024

Reg. gen. 8250 - Reg. part. 1099

Importo: € 236.843,63

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 15/02/2023

Reg. gen. 4941 - Reg. part. 3870

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 02/02/2024

Reg. gen. 3710 - Reg. part. 2903

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. E' presente vincolo di tutela paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile in cui il bene pignorato si colloca è stato realizzato dall'ufficio LL.PP. negli anni 30/40.

A seguito di attenta analisi della documentazione ed esperito sopralluogo, non si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale esistente che si presume risalga all'impianto e lo stato dei luoghi. Il bagno e il



disimpegno hanno altezza inferiore ai 2,4 metri.

Agibilità: nella banca dati del Comune di Genova non risulta presente il decreto di agibilità, non obbligatorio per gli edifici ante 1934.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica redatto dalla scrivente CTU, inserito nell'elenco regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. **** Omissis ****.

Tale attestato, identificato con il n. 42546/2024, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G (EP 323,43 KWh/mq anno) (allegato 7).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 423,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del condominio è lo studio **** Omissis **** che in data 18/09/2024 ha trasmesso estratto delle spese a carico dell'appartamento oltre al regolamento di condominio (allegato 11).

Il debito attuale ammonta a 423 € ed è relativo alla seconda rata dell'esercizio 2024 mentre le spese annuali ammontano a circa 1300 €.

Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

E' presente agli atti certificazione notarile della dottoressa **** Omissis ****, notaio in Palermo, datata 13 febbraio 2024.

La scrivente CTU ha prodotto le planimetrie e le visure catastali.

Da ispezione ipotecaria (allegato 19) da me eseguita in data 23/09/2024 non è emerso altro rispetto alla suddetta documentazione.

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)

Al momento dell'acquisto del posto auto (prima metà nel 2002 e seconda metà nel 2003) l'esecutata era nubile.

CONFINI

Si trova tra il posto auto 47 e il 49 e tra spazio di manovra e muretto con recinzione di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina singola	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Non si applica coefficiente di riduzione in quanto nella stima è stato attribuito specifico valore per posto auto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 1654, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1 Rendita € 43,38
Dal 09/11/2015 al 19/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 1654, Zc. 5 Categoria C6 Cl.1 Superficie catastale 10 mq Rendita € 43,38 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STA	21	1654		5	C6	1	10	10 mq	43,38 €	terra	

Corrispondenza catastale

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

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria in atti all'Agenzia del Territorio dal 21/06/2002 (allegato 14).

PRECISAZIONI

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

Il rilievo metrico e fotografico è stato eseguito in data 11 luglio 2024.

Il posto auto, da atto di provenienza e decreto di agibilità, risulta vincolato a sensi dell'articolo 18 della legge 765 del 6 agosto 1967.



PATTI

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava libero da auto e/o moto.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava libero da auto e in normale stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 15).

PARTI COMUNI

Il posto auto è inserito in contesto condominiale e gli spazi comuni sono costituiti dalle zone di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si tratta di parcheggio pertinenziale dell'edificio civico 132A di via Piacenza, come riportato nel decreto di abitabilità 836/1974.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un posto auto a raso, su soletta in cemento armato, pavimentato con blocchetti in porfido e delimitato da catenella sorretta da due piloncini in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 16/07/2002 al 30/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Segalerba	16/07/2002	31311	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Segalerba	30/10/2003	34911	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a Genova il 16/12/2009
 Reg. gen. 42514 - Reg. part. 8751
 Importo: € 390.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 195.000,00
 Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 332 del 11/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 946 del 12/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 15/02/2023

Reg. gen. 4941 - Reg. part. 3870

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 02/02/2024

Reg. gen. 3710 - Reg. part. 2903

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AR-UR (ambito di riqualificazione del territorio urbano) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza con parcheggio risulta tra le funzioni ammesse.

Non è presente vincolo di tutela paesaggistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in cui il parcheggio pignorato si colloca è stato realizzato con progetto n° 145 del 1968 ed è di tipo pertinenziale.

E' presente decreto di agibilità n° 836 del 1974 (allegato 20).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 6,50



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 26,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L' amministratore del condominio è lo studio **** Omissis **** che in data 23/09/2024 ha trasmesso estratto delle spese a carico dell'appartamento (allegato 21) oltre al regolamento di condominio (allegato 22).

Il debito attuale dell'esecutata ammonta a circa 26€.

Le spese annuali ammontano a 6,50€.

Non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è reso necessario formare due lotti in quanto i due beni pignorati si trovano in zone distinte della città. Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, 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 agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza non praticabile ed è destinato a residenze, si articola su piano terra e tre piani in elevato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore albicocca e non presentano né poggioni né decorazioni o fasce marcapiano. Ci troviamo nel municipio media Valbisagno, proprio all'inizio di via Carso, dalle mura di san Bernardino, a monte di piazza Manin, quindi in zona semicentrale di Genova, dotata di servizi pubblici e comoda alle scuole di diverso ordine grado e ai mezzi pubblici (treni e bus). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi e con forte presenza di verde.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.500,00
E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 889,00 €/mq e 1400,00 €/mq.
Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni civili di tipo economico della zona C13 microzona catastale 46, nel



secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 1150,00 €/mq ed un valore massimo 1700,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Carso 6/15 a Genova in 1250,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogeneizzazione: mq 66,00, valore unitario 1250,00 €/mq.

$\text{mq } 66,00 \times \text{€/mq } 1250,00 = \text{€ } 82.500,00$ (euro ottantaduemilacinquecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 82.500,00 - 5\% = \text{€ } 78.375,00$ (euro settantaottomilatrecentosettantacinque/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 1.200,00 € per la rimozione e il successivo rifacimento del controsoffitto presente in bagno e nel disimpegno ad una altezza regolamentare:

$\text{€ } 78.375,00 - \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 77.175,00$ (euro settantasettemilacentosettantacinque/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Carso 6/15.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4	66,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 82.500,00	100,00%	€ 82.500,00
Valore di stima:					€ 82.500,00

Valore di stima: € 82.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
rimozione e successivo rifacimento controsoffitto bagno e disimpegno ad altezza regolamentare	1200,00	€

Valore finale di stima: € 77.175,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 889,00 €/mq e 1400,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,



che, per abitazioni civili di tipo economico della zona C13 microzona catastale 46, nel secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 1150,00 €/mq ed un valore massimo 1700,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato dell'abitazione di Via Carso 6/15 a Genova in 1250,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale comprensiva di terrazzo a cui sono stati applicati adeguati coefficienti di omogeneizzazione: mq 66,00, valore unitario 1250,00 €/mq.

$\text{mq } 66,00 \times \text{€}/\text{mq } 1250,00 = \text{€ } 82.500,00$ (euro ottantaduemilacinquecento/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 82.500,00 - 5\% = \text{€ } 78.375,00$ (euro settantaottomilatrecentosettantacinque/00)

Da tale valore occorrerà detrarre ulteriori 1.200,00 € per la rimozione e il successivo rifacimento del controsoffitto presente in bagno e nel disimpegno ad una altezza regolamentare:

$\text{€ } 78.375,00 - \text{€ } 1.200,00 = \text{€ } 77.175,00$ (euro settantasettemilacentosettantacinque/00) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Carso 6/15.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra
Si tratta di un posto auto a raso, scoperto, di pertinenza dell'edificio contraddistinto con il civico 132A di via Piacenza a Genova, nel municipio media valbisagno. Siamo in una zona semiperiferica, con condomini ad alta densità abitativa, realizzati in pieno boom edilizio tra cui il 132A iniziato nel 1969 e terminato nel 1971.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1654, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.000,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 5630,00 €/mq e 867,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per posti auto di tipo economico della zona D03 microzona catastale 63, nel secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 780,00 €/mq ed un valore massimo 1150,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato del posto auto n°48 del civico 132A di Via Piacenza a Genova in 900,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale : mq 10,00, valore unitario 900,00 €/mq.

$\text{mq } 10,00 \times \text{€}/\text{mq } 900,00 = \text{€ } 9.000,00$ (euro novemila/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione poichè i posti auto esterni sono vincolati a sensi dell'articolo 18 della legge 765 del 6 agosto 1967, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 9.000,00 - 5\% = \text{€ } 8.550,00$ (euro ottomilacinquecentocinquanta/00) prezzo base per la vendita



all'asta del posto auto n°48 sito in Genova, Via Piacenza 132A.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra	10,00 mq	900,00 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
				Valore di stima:	€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento dovuto alla pertinenzialità	5,00	%

Valore finale di stima: € 8.550,00

E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso fra 5630,00 €/mq e 867,00 €/mq.

Tale valore si discosta di poco dai valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per posti auto di tipo economico della zona D03 microzona catastale 63, nel secondo semestre 2023, riportano un valore minimo di 780,00 €/mq ed un valore massimo 1150,00 €/mq.

La sottoscritta determina il più probabile valore unitario di mercato del posto auto n°48 del civico 132A di Via Piacenza a Genova in 900,00 €/mq.

Stima del valore base d'asta.

Il calcolo che segue, eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo.

Superficie commerciale : mq 10,00, valore unitario 900,00 €/mq.

$\text{mq } 10,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 9.000,00$ (euro novemila/00) più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

A titolo di compensazione poichè i posti auto esterni sono vincolati a sensi dell'articolo 18 della legge 765 del 6 agosto 1967, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 5%:

$\text{€ } 9.000,00 - 5\% = \text{€ } 8.550,00$ (euro ottomilacinquecentocinquanta/00) prezzo base per la vendita all'asta del posto auto n°48 sito in Genova, Via Piacenza 132A.



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 24/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zuppa Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo stato di fatto appartamento
- ✓ N° 2 Altri allegati - Valori OMI appartamento
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 4 Foto - Relazione fotografica appartamento
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura catastale storica appartamento
- ✓ N° 7 Altri allegati - A.P.E. appartamento
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di acquisto appartamento
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di residenza via carso
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale appartamento
- ✓ N° 11 Altri allegati - Regolamento condominio via carso
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo stato di fatto posto auto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valori OMI posto auto
- ✓ N° 14 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto auto
- ✓ N° 15 Foto - Relazione fotografica posto auto
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura catastale posto auto
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - Visura catastale storica posto auto
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Atti di acquisto posto auto
- ✓ N° 19 Visure e schede catastali - Visura ipocatastale posto auto
- ✓ N° 20 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità posto auto
- ✓ N° 21 Altri allegati - Spese condominiali posto auto



✓ N° 22 Altri allegati - Regolamento condominio via piacenza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4
L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza non praticabile ed è destinato a residenze, si articola su piano terra e tre piani in elevato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore albicocca e non presentano né poggioni né decorazioni o fasce marcapiano. Ci troviamo nel municipio media Valbisagno, proprio all'inizio di via Carso, dalle mura di san Bernardino, a monte di piazza Manin, quindi in zona semicentrale di Genova, dotata di servizi pubblici e comoda alle scuole di diverso ordine grado e ai mezzi pubblici (treni e bus). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi e con forte presenza di verde. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza risulta tra le funzioni ammesse. E' presente vincolo di tutela paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 77.175,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra
Si tratta di un posto auto a raso, scoperto, di pertinenza dell'edificio contraddistinto con il civico 132A di via Piacenza a Genova, nel municipio media valbisagno. Siamo in una zona semiperiferica, con condomini ad alta densità abitativa, realizzati in pieno boom edilizio tra cui il 132A iniziato nel 1969 e terminato nel 1971.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1654, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui l'immobile ricade è classificata quale AR-UR (ambito di riqualificazione del territorio urbano) nel Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genova, dove la residenza con parcheggio risulta tra le funzioni ammesse. Non è presente vincolo di tutela paesaggistica.

Prezzo base d'asta: € 8.550,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 537/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.175,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Carso 6/15, interno 15, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 15, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	66,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, al momento del sopralluogo risultava arredato, occupato e abitualmente abitato dagli esecutati, collegato alla rete idrica, elettrica e a quella del gas e si trovava in buono stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 4).		
Descrizione:	L'edificio in cui il bene pignorato si colloca presenta struttura portante mista, copertura piana a terrazza non praticabile ed è destinato a residenze, si articola su piano terra e tre piani in elevato. Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore albicocca e non presentano né poggioni né decorazioni o fasce marcapiano. Ci troviamo nel municipio media Valbisagno, proprio all'inizio di via Carso, dalle mura di san Bernardino, a monte di piazza Manin, quindi in zona semicentrale di Genova, Dotata di servizi pubblici e comoda alle scuole di diverso ordine grado e ai mezzi pubblici (treni e bus). Quartiere densamente abitato con scarsa dotazione di parcheggi e con forte presenza di verde.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, risultava abitato dagli esecutati e dall'anziana madre dell'esecutato; da verifiche presso l'anagrafe al 2 agosto 2024 risultano tutti e tre residenti (allegato 9).		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.550,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piacenza 132A posto auto n°48, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1654, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato al momento del sopralluogo risultava libero da auto e in normale stato di conservazione, come ben visibile dalla relazione fotografica (allegato 15).		
Descrizione:	Si tratta di un posto auto a raso, scoperto, di pertinenza dell'edificio contraddistinto con il civico 132A di via Piacenza a Genova, nel municipio media valbisagno. Siamo in una zona semiperiferica, con condomini ad alta densità abitativa, realizzati in pieno boom edilizio tra cui il 132A iniziato nel 1969 e terminato nel 1971.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARSO 6/15, INTERNO 15, PIANO 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 19/04/2004
Reg. gen. 17145 - Reg. part. 3980
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.500,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 16/12/2009
Reg. gen. 42514 - Reg. part. 8751
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 332 del 11/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 946 del 12/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 13/03/2024
Reg. gen. 8250 - Reg. part. 1099
Importo: € 236.843,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 15/02/2023
Reg. gen. 4941 - Reg. part. 3870
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 02/02/2024
Reg. gen. 3710 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA PIACENZA 132A POSTO AUTO N°48, PIANO TERRA



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Genova il 16/12/2009
Reg. gen. 42514 - Reg. part. 8751
Importo: € 390.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 195.000,00
Note: Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 332 del 11/02/2015 (RESTRIZIONE DI BENI) 2.
Annotazione n. 946 del 12/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 15/02/2023
Reg. gen. 4941 - Reg. part. 3870
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 02/02/2024
Reg. gen. 3710 - Reg. part. 2903
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

