

*Tribunale di Genova Sez. VII Civile*  
*Ufficio esecuzioni immobiliari*

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**RGE N. 427/2024**  
**G.E.**  
**Dott. Pietro Spera**

**Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra**  
***CONDOMINIO di VIA SAPETO 6 A-B-C***

*Creditore procedente*

*contro*

*Debitore esecutato*

***RELAZIONE di STIMA***  
***dell'immobile pignorato sito in***  
***Genova (GE)***  
***Via Sapeto civ. 6B int. 1***

Esperto Nominato ex art. 569 c.p.c.

**ARCH. MASSIMO DE PASQUALE**

*Genova, via V. Ricci 5/9 16122*  
*cell. 3286892809 fax. 0108934169*  
*e-mail: m.depasquale@awn.it*  
*PEC massimo.depasquale@archiworldpec.it*



*Redazione del 15 dicembre 2024*





Firmato Da: MASSIMO DE PASQUALE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 688702d97f9b0acdadc08fe2ae26be1



## INDICE

A.	PREMESSA e QUESITO del GIUDICE.....	5
B.	VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567.....	5
C.	OPERAZIONI PERITALI.....	5
	RELAZIONE DI STIMA.....	7
1.	Identificazione del Bene e confini .....	7
2.	Estremi catastali.....	7
3.	Sommara descrizione del Bene:.....	7
3.1.	Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere.....	7
3.2.	Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio .....	9
3.3.	Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli.....	11
3.3.1.	PUC.....	11
3.3.2.	DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....	12
3.3.3.	CONCLUSIONI SUL REGIME NORMATIVO URBANISTICO E VINCOLISTICO.....	12
3.4.	Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i. ....	12
3.5.	Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti .....	13
3.6.	Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione .....	13
4.	Dissesti e Infiltrazioni .....	14
5.	Regolarità catastale .....	14
6.	Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità.....	14
7.	Consistenza dell'immobile e superficie commerciale .....	14
8.	Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali .....	15
9.	Stato di possesso ed occupazione del bene .....	16
10.	Formalità, vincoli o oneri.....	17
11.	Oneri di natura condominiale.....	17
12.	VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	17
13.	Lotto e divisibilità.....	19
14.	Certificazione Energetica.....	19

### ALLEGATI:

1. Nomina e Quesito del Giudice
2. Visura catastale appartamento
3. Planimetria catastale appartamento
4. Documentazione Fotografica
5. Rilievo planimetrico
6. Superfici commerciali
7. Stima del Valore
8. Valori O.M.I.
9. A.P.E.





Tribunale di Genova Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Pietro Spera

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N. 427/2024

CONDOMINIO di Via Sapeto 6 A-B-C Genova /

### **RELAZIONE DEL PERITO**

#### **A. PREMessa e QUESITO del GIUDICE**

In data 18/10/2024 il sottoscritto Arch. Massimo De Pasquale, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Genova al n. 1193, con studio in via V. Ricci 5/9 Genova, veniva nominato perito esperto nella procedura in epigrafe, e accettando l'incarico conferitogli, prestava giuramento in data 16/05/2022 ex artt. 569 c.c.p. – 161 disp. att. c.p.c., presso la Cancelleria competente, mediante invio telematico di accettazione di incarico firmata digitalmente.

Nel Decreto di Nomina del 18/10/2024, il G.E. formulava il quesito che si allega integralmente alla presente (vedi Allegato 1)

#### **B. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex art. 567**

Esaminata la documentazione in atti lo Scrivente conferma che la stessa, costituita da certificati ipocatastali, la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e le visure catastali depositate, risulta completa.

#### **C. OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento, lo Scrivente, prendeva visione del fascicolo depositato digitalmente in P.C.T.





Successivamente attendeva la fissazione del sopralluogo peritale ad opera del custode giudiziario So.Ve.Mo.

Nel frattempo provvedeva alle indagini ed accertamenti necessari, e precisamente:

- presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Genova per reperire Visura Catastale e planimetria aggiornata della u.i.
- presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova per le verifiche urbanistiche e per reperire il decreto di agibilità o abitabilità della u.i., nonché l'inquadramento urbanistico (PUC);

In data 06/11/2024 lo Scrivente, a cura del Custode Giudiziario So.Ve.Mo., ha quindi effettuato il sopralluogo peritale, insieme con la propria collaboratrice Arch. Noemi Cozza, con studio in Genova, redattrice dell'APE di cui l'immobile risulta sprovvisto, accedendo alla u.i. in oggetto, per eseguire i rilievi metrici, fotografici e tutti gli altri adempimenti previsti per l'espletamento dell'incarico.

Per il reperimento dei dati necessari alla redazione dell'APE e della presente perizia, è stata contattata l'Amministrazione Condominiale del fabbricato del resto costituitasi come Creditore Procedente, per riscontrare:

- stato importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,
- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori



alla data della perizia.

Terminate le operazioni Peritali, si è proceduto con l'analisi oggettiva tecnico-amministrativa dell'immobile, ed alle indagini di mercato necessarie per la individuazione del valore.

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **1. Identificazione del Bene e confini**

Trattasi di appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra), del fabbricato residenziale condominiale sito in Via Sapeto civ. 6 B Genova (GE).

La u.i. confina:

- a Nord con altra u.i. stesso condominio
- a Est con affaccio su distacco
- a Sud con affaccio su distacco, vano scala, e altra u.i. stesso condominio
- a Ovest con affaccio su distacco e muro di contenimento.

### **2. Estremi catastali**

La u.i. è così censita al Catasto Fabbricati di Genova:

Sez Urb. GED Fg 46 Part. 343 Sub 13 Categoria A/3 Classe 3

Consistenza 5 vani Superficie Catastale 85 mq. Rendita € 710,13.

Al Catasto Terreni di Genova per identificazione urbanistica Fg.56 Part. 247

(vedi Allegato 2 Visura e Allegato 3 Planimetria catastale)

### **3. Sommatoria descrizione del Bene:**

#### **3.1. Condizioni Estrinseche: Territoriali e di Quartiere**

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata in zona Periferica di Genova,







dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole (treni locali, regionali, statali e metropolitana).

Il quartiere è dotato di un tessuto commerciale limitato a negozi di base posti lungo l'asse principale costituito dalla via Borgoratti.

**Figura 3 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: VOLUMETRICO**



L'intera zona è caratterizzata da scarsi spazi di parcheggio autoveicolare, assolto solo parzialmente da autorimesse singole private.

È raggiungibile, comunque, da ogni direzione tramite strade comunali ed è servita dagli autobus di linea Azienda AMT di Genova con orari regolari.

### **3.2. Condizioni Estrinseche: Caratteristiche dell'edificio**

L'edificio in cui è sita la u.i. oggetto di stima, è costituito tipologicamente da due edifici contigui composti da 3 elementi di casa in linea, con 3 vani scala separati ed autonomi. dei quali quello centrale (civ. 6b) con vano scala in manufatto emergente ed autonomo, nel quale è sita la u.i. oggetto di stima, si compo-



ne di appartamenti appartenenti ciascuno a porzione dei due edifici.

L'edificio condominiale, nella porzione del 6b ha due 3 prospetti in affaccio libero, il primo verso distacco condominiale, il secondo verso muraglione di sostegno. Si sviluppa con 6 piani fuori terra, tutti ad uso.

Trattasi di un elemento edilizio popolare con caratteristiche, peculiari dell'edilizia INA CASA anni '60.

L'edificio, è costituito da struttura portante in c.a. di forma regolare, con balconi esterni aggettanti a partire del 3° piano fuori.

L'intorno è costituito da distacchi uno a SUD EST area condominiale in uso parcheggio, l'altro a NORD OVEST area di rispetto dal muraglione di sostegno, entrambi limitati dai palazzi insediati su via Sapeto

I prospetti sono finiti ad intonaco civile tinteggiato

**Figura 4 LOCALIZZAZIONE EDIFICIO: PROSPETTO SUD OVEST SU DISTACCO CONDOMINIALE**



Il vano scala, cui si accede da un piccolo portone ed androne, si sviluppa con





scala a rampe regolari, rifinito, l'androne con pavimentazione in piastrelle di graniglia, i gradini con lastre di marmo e ringhiera metallica.

L'edificio, per ciò che attiene le parti condominiali, è dotato di impianto citofonico ed impianto di illuminazione del vano scala.

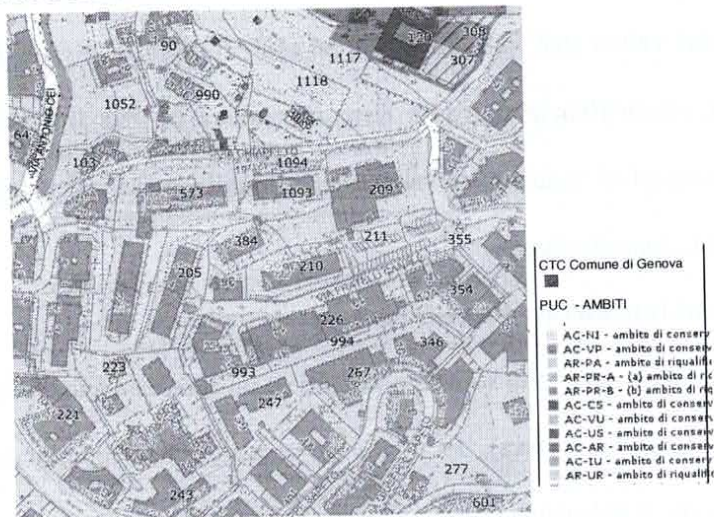
Il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

### 3.3. Condizioni Estrinseche: Normativa urbanistica e vincoli

Premessa: Lo Scrivente deduce le seguenti valutazioni, allo scopo di indagare eventuali prescrizioni normative che possano influire o limitare gli interventi attinenti la titolarità singola di proprietà della u.i., in quanto incidenti sul valore della stessa.

#### 3.3.1. PUC.

Figura 5 PUC URB stralcio



L'edificio, ubicato nel Comune di Genova, è inserito dal Piano Urbanistico Comunale vigente in zona: **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**



**NISTICA RESIDENZIALE – Sigla: AR-U**, normata a pag. 36 e segg. delle Norme di Conformità del PUC di Genova vigente, che consente tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

### **3.3.2. DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

È stata verificata dallo Scrivente, presso la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova, **la non sussistenza di Vincoli** ex Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sulla zona in oggetto.

### **3.3.3. CONCLUSIONI SUL REGIME NORMATIVO URBANISTICO E VINCOLISTICO**

Se ne deduce, per ciò che rileva ai fini della stima presente, che **sono vietati eventuali interventi di ampliamento che potrebbero rilevare ai fini della determinazione del valore dell'immobile. Altresì sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia interna**, eventualmente necessari ed incidenti sul valore dell'immobile, come specificati dalla Norma di PUC soprarichiamata.

### **3.4. Condizioni Intrinseche: Descrizione generale della u.i.**

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra), del fabbricato residenziale condominiale sito in Via Sapeto civ. 6 B Genova (GE), composto da: ingresso, 2 camere, cucina, 1 bagno, ripostiglio, ed annessa cantina pertinenziale in stesso edificio al piano terra.





(vedi Allegato 4 Documentazione Fotografica)

### **3.5. Condizioni Intrinseche: Finiture ed impianti**

Le finiture interne consistono in:

- soffitti intradosso dei solai soprastanti in tutti i locali, tutti tinteggiati in idropittura di colore bianco;
- pareti di tutti i vani, tinteggiate in idropittura di vari colori chiari;
- pavimentazioni:
  - o del salone, ingresso, corridoio camera 1e2, ripostiglio, in piastrelle di monocottura di colore grigio;
  - o cucina, in marmette di graniglia corridoio;
  - o bagno in piastrelle di monocottura di colore;
- pareti di bagno e cucina in rivestimento parziale di piastrelle ceramiche;
- serramenti interni in legno tamburato, esterni in alluminio, porta capo scala in legno, serrande metalliche

Impianti:

- impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento condominiale con caldaia a gasolio e radiatori e produzione acqua calda con calderina a gas autonoma.

### **3.6. Condizioni Intrinseche: Qualità e Stato di Manutenzione**

L'appartamento risulta in stato di **NORMALE MANUTENZIONE**.

L'impianto elettrico **risulta a norma**.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria **risulta a nor-**



ma.

#### 4. Dissesti e Infiltrazioni

- a) Nella camera 1 si è rilevata una lesione orizzontale della tramezza di separazione dal ripostiglio, probabilmente per parziale cedimento.
- b) Nella cucina è presente una infiltrazione non recente dal solaio soprastante.

Nella definizione del valore immobiliare verranno considerati i costi di riassetto.

#### 5. Regolarità catastale

Dal repertorio informatico dell'Ag. Del Territorio, è stata reperita la planimetria catastale, inoltrata nel 1954 che, pur con le approssimazioni usuali dell'epoca, **rappresenta correttamente** l'assetto attuale della u.i., pur non rappresentando il ripostiglio creato tra le due camere.

#### 6. Regolarità urbanistica ed edilizia e agibilità

Dall'accesso informatico agli atti esperita dallo Scrivente al Comune di Genova, Servizio Edilizia Privata, **l'edificio risulta costruito in forza del Progetto e Licenza edilizia n. 810 del 1952 dall'Ente INA CASA ed il rilascio del certificato di Abitabilità in data 07/06/1961 n.1455.**

Si attesta pertanto **SUSSISTENTE la complessiva Regolarità Urbanistico-edilizia della u.i.**

#### 7. Consistenza dell'immobile e superficie commerciale

Si sono dedotte le seguenti superfici:



**Superficie netta calpestio = 76,50 mq.**  
**Superficie lorda = 79,44 mq.**  
**Superficie convenzionale = 80,38 mq. = Superficie COMMERCIALE**

Come di seguito dedotte:

(vedi Allegato 5 e 6 Rilievo e superfici)

Ai fini della presente stima e della determinazione della superficie commerciale sono state adottate le modalità di calcolo definite dalla norma UNI 10750.

<b>APPARTAMENTO sito in Genova, via Sapeto 6 B int. 1 (GE)</b>				
Superficie Netta calpestabile dei vani e Superfici murature				
N°	Dest.d'uso	Sup. Calp.	coeff.	Sup. Lorda parametrata SL
1	ingresso	9,95 mq.	1,00	9,95 mq.
2	soggiorno	19,81 mq.	1,00	19,81 mq.
3	camera 1	15,35 mq.	1,00	15,35 mq.
4	camera 2	9,81 mq.	1,00	9,81 mq.
5	cucina	11,67 mq.	1,00	11,67 mq.
6	bagno	3,60 mq.	1,00	3,60 mq.
7	ripostiglio	1,60 mq.	1,00	1,60 mq.
	Tot. Netta Calpestio	71,78 mq.		
	tramezze interne	2,37 mq.	1,00	2,37 mq.
	muri perimetrali	10,57 mq.	0,50	5,28 mq.
	Sup. Lorda non parametrata	84,72 mq.		79,44 mq.
	<b>Superficie Convenzionale APPARTAMENTO SL * coeff</b>		<b>1,00</b>	<b>79,44 mq.</b>
	Superfici accessorie			
8	sup. cantina	4,72 mq.	0,20	0,94 mq.
	Tot. Netta Calp. Accessorie	4,72 mq.		
	Sup. Lorde Accessorie non parametrata SLNP	4,72 mq.		
	<b>Superficie Convenzionale ACCESSORIE SLNP * coeff</b>		<b>0,20</b>	<b>0,94 mq.</b>
	<b>TOTALI</b>			<b>80,38 mq.</b>

### 8. Proprietà attuale del bene e provenienze ventennali

L'immobile, costituito dalla u.i. sita in Genova via Sapeto 6b piano 1° (2° ft.)

interno 1, risulta in proprietà di:

- dal 05/03/2008



\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
in diritto di proprietà per 1/1, Derivante da Atto del \_\_\_\_\_  
Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_ Repertorio n. \_\_\_\_\_

- COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. \_\_\_\_\_  
di \_\_\_\_\_ in atti dal \_\_\_\_\_

Provenienze:

- dal 06/12/1996 al 05/03/2008

\_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

Diritto di Proprietà per 1/1 derivante da DENUNZIA (NEI PAS-  
SAGGI PER CAUSA DI MORTE) \_\_\_\_\_ US Sede \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_ Registrazione Volume \_\_\_\_\_ registrato in data \_\_\_\_\_ SUC-

CESSIONE Voltura \_\_\_\_\_ - Pratica \_\_\_\_\_ ti dal \_\_\_\_\_

- dal \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Diritto di Proprietà per 1/1 derivante da SCRITTURA  
PRIVATA del \_\_\_\_\_ Pubblico ufficiale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Repertorio \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_) Registrazione

registrato in data \_\_\_\_\_ /oltura n. \_\_\_\_\_ atti dal \_\_\_\_\_

- dall'impianto al \_\_\_\_\_, precedente l'impianto meccanografico

**GESTIONE INA CASA** sede in \_\_\_\_\_ I) Diritto di: Proprietà

### 9. Stato di possesso ed occupazione del bene

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato, dall' esecutato.





Ai fini della presente stima l'immobile è da ritenersi **occupato**.

#### 10. Formalità, vincoli o oneri

- ISCRIZIONI Ipoteca **nessuna**
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura **nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnamento casa coniugale **nessuna**
- Altri pesi o limitazioni d'uso **nessuna**

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

#### 11. Oneri di natura condominiale

Il Condominio di via Sapeto 6 A-B-C, Creditore procedente, vanta un credito per oneri e debiti condominiali pari ad € 5.775,43.

#### 12. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

In base alle risultanze di sopralluogo ed indagini varie, sopra illustrate, lo Scrivente è pervenuto alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile.

(vedi Allegato 7 Stima di Valore)

Il criterio di stima adottato è di seguito illustrato con le risultanze derivanti:

- a) indagine di mercato sui valori praticati per u.i. analoghe o comparabili all'immobile in oggetto:

**valore/mq comparato di offerte per appartamento e zona di tipologie simili pari a circa 1.373,83 €/mq. per immobili in buone condizioni.**

- b) parametrizzazione in coefficienti parziali delle caratteristiche dell'immobile,



utili alla definizione del suo prezzo di mercato e deduzione di un coefficiente globale di valore tecnico, prodotto dei precedenti:

**coefficiente globale di valore tecnico pari a 85,65%**

dedotto da:

<i>coefficienti</i>		<i>1±coef.rid</i>
<i>eccellente</i>	20%	1,20
<i>buona</i>	10%	1,10
<i>normale</i>	0%	1,00
<i>sufficiente</i>	-5%	0,95
<i>mediocre</i>	-35%	0,65
<i>pessima</i>	-50%	0,50
<i>si ascensore</i>	0%	1,00
<i>no ascensore</i>	-10%	0,90

<i>parametri di giudizio tecnico</i>			
vicinanza ad infrastrutture	<b>buona</b>	1,10	
servizi e rete commerciale	<b>buona</b>	1,10	
funzionalità complessiva	<b>normale</b>	1,00	
luminosità	<b>buona</b>	1,10	
aeroilluminazione e veduta	<b>normale</b>	1,00	
esposizione	<b>normale</b>	1,00	
dotazione impianti	<b>normale</b>	1,00	
stato di manutenzione u.i.	<b>buona</b>	1,10	
stato di manutenzione condominio	<b>mediocre</b>	0,65	
presenza ascensore	<b>no</b>	0,90	
<b>prodotto dei coefficienti = coefficiente globale di valore tecnico</b>		<b>85,65%</b>	

- c) rilevamento del valore medio a mq. O.M.I. del semestre corrente per l'ambito e la fattispecie di immobile in oggetto (tipo civile), e per la contingenza attuale di mercato: (vedi Allegato 8 O.M.I. GEOPOI)

**rilevato valore medio pari a 1.350,00 €/mq. per l'appartamento**

- d) determinazione di aliquota in % applicabile alla DIFFERENZA tra valore min e max O.M.I da applicare nel caso in esame:

**determinata pari a 45 % per l'appartamento**



e) ricavato il Valore a mq. O.M.I. corretto ritenuto congruo dallo Scrivente

**pari a 1.325,00 €/mq per l'appartamento**

f) deduzione del Valore complessivo da O.M.I. con applicazione della aliquota di coefficiente globale di valore tecnico sopradetto (85,65%):

**dedotto 1.134,86 €/mq. per l'appartamento**

g) applicazione del valore a mq alla superficie commerciale ottenendo:

**VALORE STIMATO TOTALE U.I. = € 91.220,00**

h) ulteriore deduzione per debito condominiale: - 5.775,43

i) ulteriore deduzione per riassetto dissesto: - 2.500,00

j) ulteriore deduzione per riassetto infiltrazione: - 1.500,00

con definizione del

**VALORE di MERCATO STIMATO:**

**pari a € 81.400,00**

### 13. Lotto e divisibilità

L'immobile non è divisibile né architettonicamente, né urbanisticamente.

### 14. Certificazione Energetica

Si allega APE con prestazione energetica globale **F** (vedi Allegato 9 APE)

In fede, Genova, 15 dicembre 2024

Il CTU ed Esperto Nominato massimo de pasquale architetto



1900

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...

...