
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Selis Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 2.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Lotto 2	9
Lotto Unico	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto 2	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare	13
Lotto 2	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.562,22	13



INCARICO

All'udienza del 29/05/2024, il sottoscritto Geom. Selis Enrico, con studio in Via XX Settembre, 2/44 - 16100 - Genova (GE), email studioselbul@libero.it, PEC enrico.selis@geopec.it, Tel. 347 7210635, Fax 010 566106, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R,, piano terra

DESCRIZIONE

Negozio ubicato al piano terreno di un edificio costruito nel 1964, composto da quattro vani, servizio igienico con antibagno.

L'immobile è situato nel porticato di Via Fereggiano del condominio identificato con il civ. 117, nella zona di Quezzi.

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 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R,, piano terra

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:

•

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

•

i.

CONFINI

L'immobile posto al piano terreno, è confinante con porticato su Via Fereggiano, proprietà condominiale, unità segnata con il civ. 203 C rosso della predetta Via e unità segnata con il civ. 203 rosso della Via Fereggiano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	51,99 mq	61,67 mq	1,00	61,67 mq	3,65 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				61,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,67 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile oggetto di stima è sito nella zona di Quezzi in zona semi-centrale rispetto al centro città.
L'immobile è divisibile in due unità commerciali, mediante piccole opere quali la chiusura di una porta di collegamento tra i due civici e l'eliminazione del cartongesso sul serramento di accesso al civ. 203 A r.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/08/1997	(Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 216, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 50 Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.740,46 Piano terra
Dal 08/08/1997 al 09/09/2024		Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 38, Part. 216, Sub. 6, Zc. 1 Categoria C1 Cl.8, Cons. 50 Superficie catastale 56 mq Rendita € 1.740,46 Piano TERRA

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	38	216	6	1	C1	8	50	56 mq	1740,46 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi della planimetria catastale e da attento sopralluogo effettuato, si sono riscontrate delle difformità tra stato rilevato e planimetria catastale, ovvero costruzione di parete centrale comprensiva di porta comunicante tra i due civici 203 b rosso e 203 a rosso, realizzazione di pannello di h. m 2,00 nella zone prospiciente l'accesso dal civ. 203 b rosso;
tamponatura con pannello in cartongesso sul serramento lato nord su passaggio condominiale del civ. 117 e del serramento prospiciente l'accesso dal porticato di Via Fereggiano civ. 203 a rosso; realizzazione di parete



divisoria in materiale ligneo sulla porzione del civ. 203 A rosso.

Per tale regolarizzazione, presso l'Ufficio tecnico erariale di Genova, si dovrà presentare una pratica di variazione planimetrica (DOCFA) con i seguenti costi:

- onorari professionali per presentazione pratica € 500,00 oltre IVA e C.N.G.
- spese diritti catastali € 50,00

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

L'immobile risulta ad oggi di proprietà dei sigg.

on atto del 08/08/1997

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in stato conservativo discreto.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un contesto condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in buone condizioni statiche e condizioni manutentive discrete. La struttura è in c.a., le pareti interne sono in tinta bianca, pavimentazione in parquet. Gli infissi esterni sono in pvc di colore nero in buone condizioni manutentive; le porte interne in legno formicato nero in discrete condizioni.

Impianto termico tradizionale con termosifoni, non presente.

E' presente un condizionatore per aria caldo-freddo (2 split inverter); impianto elettrico sottotraccia.

Presenti serrande di cui due coperte internamente da cartongesso.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata _____ e dal coniuge _____, con regolare atto di acquisto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/1997		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/08/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Reg. immobiliari di Genova	02/09/1997		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto giudiziario**



NORMATIVA URBANISTICA

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.

E' presente una pratica edilizia depositata presso: Edilizia privata Comune di Genova protocollata al n. 3182/2020 (CILA "leggera") per opere interne sull'immobile pignorato a firma del progettista Arch. Bosio Alessandro.

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.

In data 08/04/2020 è stata presentata pratica edilizia CILA (leggera) per opere interne protocollata al n. 3182/2020.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non essendo presente, la certificazione energetica (APE) dell'immobile è stata eseguita dal sottoscritto e rubricata al n. 38566/2024.

In data 08/04/2020 è stata presentata pratica edilizia CILA (leggera) per opere interne protocollata al n. 3182/2020.

Tale progetto non corrisponde con lo stato rilevato in alcuni punti ovvero: spostamento di una porta interna e creazione di parete lignea sul lato adiacente al CIV. 203 A rosso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.030,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.180,58

Riepilogo importo scaduto alla data 11/09/2024: € 3409,58 come da documentazione allegata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
				Valore di stima:	€ 0,00

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R,, piano terra
Negozio ubicato al piano terreno di un edificio costruito nel 1964, composto da quattro vani, servizio igienico con antibagno. L'immobile è situato nel porticato di Via Fereggiano del condominio identificato con il civ. 117, nella zona di Quezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 216, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 25.562,22
Come precisato al punto indicato come "Regolarità edilizia", sono emerse alcune difformità tra lo stato di progetto (CILA PROT. 3182/2020) e lo stato rilevato dal sottoscritto.
Per regolarizzare tale difformità urbanistica, occorrerà presentare presso il Comune di Genova, edilizia privata: "CILA in sanatoria".



I costi per detta pratica sono così ripartiti:

- onorario professionale per presentazione pratica € 1000,00 oltre IVA e C.N.G.;
- sanzione Comunale alla sanatoria € 516,00;
- spese diritti Comunali € 33,70.

L'alternativa a tale intervento sopracitato, è il ripristino dello stato attuale con il progetto presentato in Comune (Cila sopracitata).

Come già indicato, il bene risulta comodamente divisibile. La divisione rende necessario il tamponamento di una porta e la demolizione della parete in cartongesso sull'accesso del civ. 203 A rosso e la realizzazione di un servizio igienico nel civ. 203 B rosso, mediante opere idrauliche, edili ed elettriche, come da elaborato grafico allegato (TAV.5).

Per tale interventi viene stimato un importo di circa € 6.000,00 oltre a:

- pratica comunale per frazionamento € 1000,00 oltre IVA E C.N.G. più diritti comunali € 33,70.
- aggiornamento catastale: onorario professionale per presentazione pratica € 600,00 oltre IVA e C.N.G.
- spese diritti catastali € 100,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R., piano terra	61,67 mq	829,00 €/mq	€ 51.124,43	50,00%	€ 25.562,22
				Valore di stima:	€ 25.562,22

Valore di stima: € 25.562,22

Valore finale di stima: € 25.562,22

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 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Selis Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Pratica Comunale (Aggiornamento al 08/04/2020)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Nomina e quesito (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - ubicazione immobile (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Elaborati planimetrici (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/06/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione prestazione energetica (Aggiornamento al 05/08/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di matrimonio (Aggiornamento al 17/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - prospetto compensi (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Situazione contabile condominio (Aggiornamento al 11/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Lettera allegata a integrazione (Aggiornamento al 10/10/2025)
- ✓ N° 12 Altri allegati : (Aggiornamento al 10/10/2025)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R,, piano terra
Negozio ubicato al piano terreno di un edificio costruito nel 1964, composto da quattro vani, servizio igienico con antibagno. L'immobile è situato nel porticato di Via Fereggiano del condominio identificato con il civ. 117, nella zona di Quezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 216, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: 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. E' presente una pratica edilizia depositata presso: Edilizia privata Comune di Genova protocollata al n. 3182/2020 (CILA "leggera") per opere interne sull'immobile pignorato a firma del progettista Arch. Bosio Alessandro.

Prezzo base d'asta: € 25.562,22



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 494/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 2

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.562,22

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Fereggiano n. 203 A - 203 B R., piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 216, Sub. 6, Zc. 1, Categoria C1	Superficie	61,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato conservativo discreto.		
Descrizione:	Negozio ubicato al piano terreno di un edificio costruito nel 1964, composto da quattro vani, servizio igienico con antibagno. L'immobile è situato nel porticato di Via Fereggiano del condominio identificato con il civ. 117, nella zona di Quezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			

