TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce341940864d7d2b0a080

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 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 6
Stima / Formazione lotti 7
Riepilogo bando d'asta 9
Lotto Unico 9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 353/2024 del R.G.E. 10
Lotto Unico 10

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

INCARICO

All'udienza del 26/05/2025, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5B/14 - 16128 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Monfenera 9b, interno 1 e cantina

DESCRIZIONE

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.

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

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)

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

CONFINI

L'unità immobiliare confina:
nord: distacco condominiale
est: vano scala condominiale - cantina A
sud: intercapedine
ovest: distacco condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,00 m	
Cantina	1,80 mq	2,00 mq	0,2	0,40 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**64,40 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**64,40 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
BOL	16	612	46	4	A4	3	4	64 mq	206,58 €		
BOL	16	612	56	4	C2	4		2 mq	7,75 €		

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

STATO CONSERVATIVO

Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, visto l'assenza di alcuni parti impiantistiche (calderina) e serramenti parzialmente danneggiati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 9b nero, della citata Via Monfenera, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare, che si sviluppa per 6 piani fuori terra e uno seminterrato, adibiti a civile abitazione. Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a e divisori interni in laterizio. L'alloggio ha altezza interna mt. 3.00.
Risulta composto da:

- ingresso
- cucina
- n. 2 camera da letto
- n. 1 servizio igienico
- cantina

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:
- infissi: finestre in pvc con tapparelle in plastica e inferriate, porte interne in laminato
- pavimenti: piastrelle in gres e laminato effetto parquet
- accessori bagno: water, lavabo, doccia, bidet
- rivestimenti: wc con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: in tinta comune
- generali: l'alloggio NON è dotato di calderina per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia mutuo
  Iscritto a Genova il 28/07/2007
  Reg. gen. 33557 - Reg. part. 9867
  Importo: € 140.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
  Trascritto a Genova il 10/09/2024
  Reg. gen. 30432 - Reg. part. 24028
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

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'immobile risulta agibile.

DIA 4797/2005

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.

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa:
- € 8.000,00 elettrico
- € 8.000,00 idrosanitario
Tali costi risultano già computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Unità imm. 9B int. 1 e cantina

Ad oggi risultano scadute rate pari a 12.235,00 Euro.

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1 e cantina

  L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 48.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento e cantina Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1	64,40 mq	750,00 €/mq	€ 48.300,00	100,00%	€ 48.300,00
				Valore di stima:	€ 48.300,00

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 08/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stagnaro Nicoletta

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. NICOLETTA STAGNARO N. 2970

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce34194086 4d7d2b0a080

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale accesso SOVEMO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - planimetrie rilievo redatte dal CTU
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - documentazione amministrazione condominiale
- ✓ N° 8 Altri allegati - OMI
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 11 Concessione edilizia
- ✓ N° 12 Altri allegati - certificazione notarile

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce341940864d7d2b0a080

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1 e cantina

  L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce341940864d7d2b0a080

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 353/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento e cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Monfenera 9b, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento e cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 612, Sub. 46, Zc. 4, Categoria A4 - Fg. 16, Part. 612, Sub. 56, Zc. 4, Categoria C2	**Superficie**	64,40 mq
Stato conservativo:	Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in sufficiente stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, visto l'assenza di alcuni parti impiantistiche (calderina) e serramenti parzialmente danneggiati.		
Descrizione:	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione Bolzaneto, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 1), facente parte del condominio distinto con il civ. 9b, è ubicata al piano seminterrato dello stabile; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: STAGNARO NICOLETTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c12a5e8292ce341940864d7d2b0a080