

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malaspina Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 549/2022 del R.G.E.
contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 549/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 10.833,33	13



INCARICO

All'udienza del 29/11/2023, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Via Gropallo 4/8 - 16122 - Genova (GE), email arch_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, 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 FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.40915730722373, 8.980313291405787)

DESCRIZIONE

Appartamento di 4,5 vani sito in Genova, Via Fratelli Canale, identificato con l'interno 1 posto al piano primo avente accesso da vano scale condominiale. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VIII - Medio Levante, quartiere di Borgoratti. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi sia pubblici che privati, con presenza di servizi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova Brignole è a 2,7 km mentre l'ingresso autostradale di Genova est è a circa 2,2 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.

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.

Appartamento formato da ingresso, dispensa, camera da letto, soggiorno, cucina, bagno e disimpegno. Sono presenti n.2 balconi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1

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 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 4/6)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/6)

CONFINI

Iniziando da nord in senso orario: Vano scale, distacco su due lati, appartamento interno 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				71,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1991 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 416, Sub. 33, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 73 mq Rendita € 639,12



		Piano 1
--	--	---------

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	46	416	33	1	A3	3	4,5	73 mq	639,12 €	1	

Corrispondenza catastale

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

In planimetria risulta errata la posizione della finestra della camera da letto lato nord e la dimensione della finestra dell'ingresso. Inoltre non esiste la porta, raffigurata sulla planimetria catastale, tra ingresso e corridoio. Per maggior dettaglio si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Per sanare tali difformità occorrerà pratica edilizia in sanatoria e pratica catastale (DOCFA). I costi della sanatoria catastale sono pari a 1000€ bolli inclusi. Per i costi di sanatoria edilizia si rimanda all'apposita sezione della presente relazione.

STATO CONSERVATIVO

immobile con stato conservativo medio in quanto gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 1999 relativi alla cucina. Le restanti finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.

PARTI COMUNI

atrio condominiale e vano scale con ascensore

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: struttura in c.a.
Esposizione: prevalente nord-est
Altezza interna utile: 3m
Str. verticali: struttura in c.a.
Solai: misti in c.a. e laterizi e pietra
Copertura: piana
Manto di copertura: piastrelle
Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate che necessitano di manutenzione con basamento in pietra; pareti interne intonacate
Pavimentazione interna: seminati alla genovese di vari colori
Infissi esterni ed interni: infissi principalmente in alluminio con vetro doppio degli anni '90 del secolo scorso
Impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V non certificato, riscaldamento centralizzato. Non risulta certificato di alcun impianto e quindi si presume la non corrispondenza alla vigente normativa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** coproprietaria non eseguita.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/05/1991 al 20/02/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		us genova	18/05/1991	5621	20
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di genova aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a genova il 02/01/2017
Reg. gen. 136 - Reg. part. 33
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.000,00
Percentuale interessi: 4,63 %
Rogante: bottaro tiziana
Data: 30/12/2006
N° repertorio: 7327
N° raccolta: 3402
Note: **** Omissis **** intervengono come TERZO DATORE DI IPOTECA

Trascrizioni

- **denunzio successione**
Trascritto a genova il 09/11/1994
Reg. gen. 24166 - Reg. part. 18352
Formalità a carico della procedura
- **ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a genova il 16/06/2020
Reg. gen. 15924 - Reg. part. 11456
Formalità a carico della procedura
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a genova il 30/12/2022
Reg. gen. 47297 - Reg. part. 35611
Formalità a carico della procedura
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a genova il 19/07/2023
Reg. gen. 25202 - Reg. part. 19955
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



Da interrogazione urbanistica dettagliata presso il comune di Genova emerge che l'immobile è situato in :
Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE
Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO
Sigla: AR-UR
Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale
Codice: Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss.mm.ii
Vincolo Cimiteriale: non presente
ZONIZZAZIONE GEOLOGICA Geologica Zona Urbanizzata Tipo: URB
Frane: non presente
PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA : Beni
Tutelati Areali: non presente Beni Tutelati Lineari: non presente; Beni Tutelati Puntuali: non presente
Incendi: non presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Immobile costruito in base a progetto n.844 del 16/07/1955 e autorizzazione n.3448/1955 del 31/12/1955 con dichiarazione di agibilità n.49 del 12/01/1959. Rispetto alle tavole di progetto lo stato dei luoghi NON risulta conforme per errata posizione della finestra della camera da letto lato nord e dimensione della finestra dell'ingresso. Inoltre non è stata costruita la porta, raffigurata sulla planimetria progettuale, tra ingresso e corridoio. Per maggior dettaglio si rimanda all'elaborato grafico allegato.

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.

Le difformità sopra descritte non erano già accatastate all'epoca della loro realizzazione e non risultano dal certificato di abitabilità. Non comportando aumento della superficie della costruzione, risultano sanabili tramite presentazione di comunicazione ai sensi dell'art.48 c.2 L.R. 16/08 e smi (Opere eseguite in difformità dai titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967 non già accatastate all'epoca della loro esecuzione o non munite di certificato di abitabilità o agibilità). I costi per tale sanatoria edilizia sono quantificabili in 3000€ ai quali vanno aggiunti 1000€ per la sanatoria catastale. Non essendo presente alcuna certificazione/dichiarazione di rispondenza di alcun impianto ed essendo datata l'ultima manutenzione, gli impianti vengono considerati non a norma e viene cautelativamente indicata una detrazione del valore finale del bene oggetto di stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

A seguito di comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio, alla data del 17/01/2024, non risultano delibere condominiali relative a lavori straordinari, non risultano residui da versare. Per maggior dettaglio si rimanda all'allegato specifico. L'importo medio delle spese condominiali annuali è circa 2000€.

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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1
Appartamento di 4,5 vani sito in Genova, Via Fratelli Canale, identificato con l'interno 1 posto al piano primo avente accesso da vano scale condominiale. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VIII - Medio Levante, quartiere di Borgoratti. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi sia pubblici che privati, con presenza di servizi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova Brignole è a 2,7 km mentre l'ingresso autostradale di genova est è a circa 2,2 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 416, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 16.666,66

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1	71,75 mq	13.937.282,00 €/mq	€ 100.000,00	16,67%	€ 16.666,66
Valore di stima:					€ 16.666,66



Valore di stima: € 16.666,66

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Altro	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 10.833,33

Il deprezzamento di 1000€ applicato è stato definito per la non rispondenza degli impianti alla vigente normativa. La riduzione del 5% del prezzo è stato applicato per assenza della garanzia vizi ed evizione. La riduzione di 4000€ è stato applicato per sanare urbanisticamente e catastalmente le difformità riscontrate.

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 20/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malaspina Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto (Aggiornamento al 20/02/2024)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ape (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - calcolo superfici (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - confronto catasto-stato attuale (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - confronto edilizia- stato attuale (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - comunicazione amministratore di condominio (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - omi (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento di condominio (Aggiornamento al 20/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stima (Aggiornamento al 20/02/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1

Appartamento di 4,5 vani sito in Genova, Via Fratelli Canale, identificato con l'interno 1 posto al piano primo avente accesso da vano scale condominiale. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VIII - Medio Levante, quartiere di Borgoratti. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi sia pubblici che privati, con presenza di servizi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova Brignole è a 2,7 km mentre l'ingresso autostradale di Genova est è a circa 2,2 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 416, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Destinazione urbanistica: Da interrogazione urbanistica dettagliata presso il comune di Genova emerge che l'immobile è situato in : Categoria: AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AR-UR Descrizione: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale Codice: Centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n 36/1994 e ss.mm.ii Vincolo Cimiteriale: non presente ZONIZZAZIONE GEOLOGICA Geologica Zona Urbanizzata Tipo: URB Frane: non presente PUC - Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA : Beni Tutelati Areali: non presente Beni Tutelati Lineari: non presente; Beni Tutelati Puntuali: non presente Incendi: non presente

Prezzo base d'asta: € 10.833,33



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 549/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.833,33

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA FRATELLI CANALE, edificio 28, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/6
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 416, Sub. 33, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	71,75 mq
Stato conservativo:	immobile con stato conservativo medio in quanto gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 1999 relativi alla cucina. Le restanti finiture risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio.		
Descrizione:	Appartamento di 4,5 vani sito in Genova, Via Fratelli Canale, identificato con l'interno 1 posto al piano primo avente accesso da vano scale condominiale. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VIII - Medio Levante, quartiere di Borgoratti. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi sia pubblici che privati, con presenza di servizi pubblici. La stazione ferroviaria di Genova Brignole è a 2,7 km mentre l'ingresso autostradale di Genova est è a circa 2,2 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** coproprietaria non eseguita.		

