

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 538/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

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
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 538/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 05/10/2018, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2018 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 BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di grandi dimensioni risalente agli anni '50, di tipologia edilizia economico popolare (foto 1-4); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione aperta, arieggiata e contornata dal verde.

Vano scale e percorsi distributivi interni sono invece condizioni piuttosto trascurate (foto 5 e 6).

Quanto all'accessibilità, il palazzo non è vicino dal centro, ma è disposto in fregio alla strada carrabile e sul retro del palazzo c'è un'area parcheggio; l'accesso all'edificio quindi è comodo, però gli appartamenti non sono serviti da ascensore.

L'appartamento oggetto della procedura è composto da una sala d'ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno.

Per quanto infine riguarda le prestazioni energetiche, l'immobile non risulta molto efficiente (ricade in classe F); l'aspetto positivo, in compenso, è che l'immobile è termoautonomo, e quindi il riscaldamento è attivabile e regolabile secondo necessità.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Su Polisweb è disponibile una certificazione notarile che riassume i passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni. Non sono riportati i codici fiscali dei vari soggetti (richiesti però dal software Procedure.it come campo obbligatorio). La visura storica contenente tali CF l'ha quindi procurata il sottoscritto esperto, al pari della planimetria catastale.



## TITOLARITÀ

---

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

L'esecutata è proprietaria dell'immobile al 100%

## CONFINI

---

L'appartamento confina a sud con Via Bonfadio, a nord col cortile retrostante, adibito a parcheggio, e ad est con il vano scale condominiale

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,50 mq	63,00 mq	1,10	57,75 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie convenzionale, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - indicate nel quesito come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto nella presente perizia per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, come da Allegato C del DPR 138/98); peraltro, nel quesito si parla di "superficie commerciale" e non di "convenzionale".

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/06/2001 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 136, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4



		Cl.3, Cons. 4,5
Dal 31/05/2004 al 21/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 53, Part. 136, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5
Dal 21/02/2006 al 21/12/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SEP, Fg. 53, Part. 651, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 60 Rendita € 244,03 Piano 1

Alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile era pervenuto per acquisto fattone dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo aveva materialmente costruito negli anni '50. Da notare che in origine l'indirizzo dell'edificio non risultava Via Bonfadio 2, ma Via S. Giovanni Battista 66; il cambio di toponomastica è avvenuto successivamente.

Inoltre in precedenza la particella non risultava 651 come oggi, ma 136. Questo cambiamento è stato deciso dall'Agenzia del Territorio per "allineamento mappe".

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	53	651	3	2	A4	3	4,5	60	244,03	1	

### Corrispondenza catastale

E' presente una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, consistente nell'assenza di alcune tramezze che separavano l'ingresso dalla cucina, delimitando anche una dispensa (vedi pianta catastale e tavola di raffronto), più l'aggiunta di una nicchia a lato di un pilastro nella cucina. Tali interventi non sono stati autorizzati mediante la presentazione di un progetto, né sono stati condonati. Sono peraltro facilmente sanabili, non essendo inammissibili a termini di Regolamento Edilizio. Si può procedere mediante regolarizzazione (costo 1000 € pratica + sanzione), a cui dovrà fare seguito un nuovo accatastamento (costo 300 € pratica + 50 € versamento).

## PRECISAZIONI

Alcune precisazioni sono state annotate, ai vari punti del quesito

## PATTI



Non risulta nulla di particolare da segnalare

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, come può essere verificato osservando la documentazione fotografica allegata (foto da 7 a 15)

## PARTI COMUNI

---

L'immobile in esame si trova all'interno di un condominio, per cui esistono delle parti comuni (atrio condominiale, vano scale). L'ascensore non c'è; la retrostante area di parcheggio è libera, senza posti assegnati

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sul bene pignorato non risultano servitù

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame si trova al primo piano di un edificio risalente agli anni '50, con struttura a telaio (pilastri e travi) in cemento armato e pannellature murarie di tamponamento. La copertura è piana.

L'appartamento possiede soggiorno/pranzo ed una camera esposti a sud con ampie aperture ed un balcone. La retrostante camera da letto è invece esposta a nord.

L'altezza dei locali è di 3 metri.

Si accede tramite un ingresso (foto 7), separato con un muretto basso dalla cucina (foto 8 e 9). Ci sono poi due camere (foto 10-11 e 12-13), ed infine un bagno (foto 14-15).

Le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio.

L'appartamento possiede impianto elettrico, citofonico, televisivo e di riscaldamento (autonomo).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è occupato dall'esecutata insieme al proprio nucleo familiare

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

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



Dal 29/06/2001 al 31/05/2004	**** Omissis ****	<b>ATTO D'ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROSA VOIELLO	29/06/2001	68745	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Genova	27/07/2001		14434
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	16/07/2001	3820			
Dal 31/05/2004 al 21/02/2006	**** Omissis ****	<b>ATTO D'ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		rosa voiello	31/05/2004	74087	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale Genova	29/06/2004		19057
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Genova	17/06/2004	2275			
Dal 21/02/2006 al 22/12/2018	**** Omissis ****	<b>ATTO D'ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIERO BIGLIA	21/02/2006	24710	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
CONSERVATORIA DI GENOVA	21/03/2006	7864			

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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Precedentemente al 2001 la proprietà era del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che aveva edificato l'edificio negli anni '50; non c'è quindi alcun atto d'acquisto del fabbricato prima del 2001, dato che il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ne è anche il costruttore

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 05/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 24/12/2007  
Reg. gen. 53086 - Reg. part. 14317  
Importo: € 142.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Genova il 09/07/2018  
Reg. gen. 23925 - Reg. part. 18146  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

la destinazione d'uso dell'immobile de quo è residenziale, compatibile con l'ambito del PUC in cui ricade

## 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.

L'edificio di Via Bonfadio 2 è stato costruito in base al progetto - presente all'Ufficio Visura del Comune di Genova - N° 430 del 1953.



### ***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.

Come sopra anticipato, attualmente è presente una lieve difformità, consistente nell'assenza di alcune tramezze che separavano l'ingresso dalla cucina, delimitando anche una dispensa (vedi pianta catastale e tavola di raffronto) più l'aggiunta di una nicchia a lato di un pilastro nella cucina; tali interventi non autorizzati sono facilmente sanabili.

L'APE esiste in quanto è stato redatto contestualmente alla presente procedura; le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite dalla Proprietaria, ma gli impianti stessi risultano funzionanti.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 665,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.678,00

I dati di cui sopra sono stati forniti dall'amministratrice, geom. Chetti Alfano, la quale ha prodotto anche il regolamento condominiale che si allega

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Non è possibile dividere l'immobile in lotti, trattandosi di un appartamento composto solo da due stanze, un disimpegno, un bagno ed una cucina

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



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1

L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di grandi dimensioni risalente agli anni '50, di tipologia edilizia economico popolare (foto 1-4); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione aperta, arieggiata e contornata dal verde. Vano scale e percorsi distributivi interni sono invece condizioni piuttosto trascurate (foto 5 e 6). Quanto all'accessibilità, il palazzo non è vicino dal centro, ma è disposto in fregio alla strada carrabile e sul retro del palazzo c'è un'area parcheggio; l'accesso all'edificio quindi è comodo, però gli appartamenti non sono serviti da ascensore. L'appartamento oggetto della procedura è composto da una sala d'ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno. Per quanto infine riguarda le prestazioni energetiche, l'immobile non risulta molto efficiente (ricade in classe F); l'aspetto positivo, in compenso, è che l'immobile è termoautonomo, e quindi il riscaldamento è attivabile e regolabile secondo necessità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 651, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4Valore di stima del bene: € 63.600,00

Come sopra anticipato, la superficie convenzionale si calcola al netto delle murature, ma i valori delle tabelle OMI (in allegato) vanno applicati sulla superficie lorda, che è quella che verrà utilizzata per la stima che segue.

Posto che la superficie lorda dell'appartamento è di mq. 63 ed il balcone (di superficie mq.3) computato al 30% (come da DPR 138/98) fa mq. 0,9, la superficie su cui applicare i valori della tabella OMI è di mq. 64 (arrotondata).

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali.

Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 910/mq. ad un massimo di € 1350/mq.

Il valore più congruo nell'intervallo tra € 910/mq. ed € 1350/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc.

Tutto considerato, si può ritenere congruo un valore di € 1100/mq., che moltiplicato per 64 mq. determina un valore dell'immobile di € 70.400. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo  $70.400 - 3.520 = € 66.880$ . Ci sono poi da considerare le spese condominiali insolute (€ 1.678,10) ed i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 1.600 circa). Detraendo questi importi si determina un valore di € 63.600 (arrotondato)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - VIA BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1	58,50 mq	1.100,00 €/mq	€ 70.400,00	100,00	€ 63.600,00
Valore di stima:					€ 63.600,00



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 16/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Fieschi Ibleto

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 15 Foto - fotografie interne ed esterne
- ✓ N° 1 Altri allegati - pianta stato attuale
- ✓ N° 1 Altri allegati - comparazione stato attuale/pianta catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - tabella OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento condominiale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1

L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di grandi dimensioni risalente agli anni '50, di tipologia edilizia economico popolare (foto 1-4); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione aperta, arieggiata e contornata dal verde. Vano scale e percorsi distributivi interni sono invece condizioni piuttosto trascurate (foto 5 e 6). Quanto all'accessibilità, il palazzo non è vicino dal centro, ma è disposto in fregio alla strada carrabile e sul retro del palazzo c'è un'area parcheggio; l'accesso all'edificio quindi è comodo, però gli appartamenti non sono serviti da ascensore. L'appartamento oggetto della procedura è composto da una sala d'ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno. Per quanto infine riguarda le prestazioni energetiche, l'immobile non risulta molto efficiente (ricade in classe F); l'aspetto positivo, in compenso, è che l'immobile è termoautonomo, e quindi il riscaldamento è attivabile e regolabile secondo necessità. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 651, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4 Destinazione urbanistica: la destinazione d'uso dell'immobile de quo è residenziale, compatibile con l'ambito del PUC in cui ricade



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 538/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA BONFADIO , edificio 2, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 651, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A4	<b>Superficie</b>	58,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'appartamento è buono, come può essere verificato osservando la documentazione fotografica allegata (foto da 7 a 15)		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio all'interno del quale è situato l'immobile in esame è un fabbricato di grandi dimensioni risalente agli anni '50, di tipologia edilizia economico popolare (foto 1-4); non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in buone condizioni di manutenzione e gode di una posizione aperta, arieggiata e contornata dal verde. Vano scale e percorsi distributivi interni sono invece condizioni piuttosto trascurate (foto 5 e 6). Quanto all'accessibilità, il palazzo non è vicino dal centro, ma è disposto in fregio alla strada carrabile e sul retro del palazzo c'è un'area parcheggio; l'accesso all'edificio quindi è comodo, però gli appartamenti non sono serviti da ascensore. L'appartamento oggetto della procedura è composto da una sala d'ingresso con angolo cottura, due camere ed un bagno. Per quanto infine riguarda le prestazioni energetiche, l'immobile non risulta molto efficiente (ricade in classe F); l'aspetto positivo, in compenso, è che l'immobile è termoautonomo, e quindi il riscaldamento è attivabile e regolabile secondo necessità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata insieme al proprio nucleo familiare		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 24/12/2007  
Reg. gen. 53086 - Reg. part. 14317  
Importo: € 142.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Genova il 09/07/2018  
Reg. gen. 23925 - Reg. part. 18146  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

