
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 209/2018 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
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 209/2018 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

In data 03/07/2018, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Via Caffaro - 16124 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R , edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da un locale a piano terra (h= 3,94 m) accessibile tramite serranda in acciaio da Vico dei Greci e da porta in atrio scale comune del civico 2 di piazza di San Sepolcro.

Si tratta di un grande vano con corridoio, sito sul lato opposto della serranda di accesso, che conduce al locale wc tramite n. 5 scalini. Da questo locale tramite botola si accede ad un grande vano sottostante alto 3,49 m. Detto locale sottostante è altresì accessibile dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro, tramite porta sita il vano scala di detto civico.

Il locale è accessibile per il tramite di Vico dei Greci, percorso pedonale sito nel centro storico di Genova, accessibile tramite piazza delle Vigne.

L'immobile è costituito da un locale a piano terra (h= 3,94 m) accessibile tramite serranda in acciaio da Vico dei Greci e da porta in atrio scale comune del civico 2 di piazza di San Sepolcro.

Si tratta di un grande vano con corridoio, sito sul lato opposto della serranda di accesso, che conduce al locale wc tramite n. 5 scalini. Da questo locale tramite botola si accede ad un grande vano sottostante alto 3,49 m. Detto locale sottostante è altresì accessibile dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro, tramite porta sita il vano scala di detto civico.

Il locale è accessibile per il tramite di Vico dei Greci, percorso pedonale sito nel centro storico di Genova, accessibile tramite piazza delle Vigne.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R , edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' verificata la completezza della documentazione prevista dall.art. 567 c.p.c. comma 2.



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)

La **** Omissis **** è in liquidazione ed il liquidatore è il Sig. **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina con muri perimetrali e vico dei Greci; a sud con altra proprietà; ad ovest con vano scala condominiale del civico 2 di Piazza San Sepolcro e muri perimetrali; ad est con muri perimetrali e vico dell'Amor Perfetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio	91,20 mq	100,32 mq	0,50	79,62 mq	3,71 m	terra e interrato
Totale superficie convenzionale:				79,62 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,62 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	
GEA	83	130	3	1A	C3	8	90	85	367,2	T		

Corrispondenza catastale



Si rileva che la planimetria catastale non presenta il locale al piano interrato e deve essere redatta nuovamente per errate rappresentazioni grafiche.

Si rileva che la planimetria catastale non presenta il locale al piano interrato e deve essere redatta nuovamente per errate rappresentazioni grafiche.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al piano terra é ancora occupato da scaffalature e materiali della cartoleria; si trova in non buono stato di conservazione, ha pavimento in piastrelline e cemento, i gradini sono in marmo, il corridoio in piastrelle, il locale wc è piastrellato ed è dotato di finestra. Il locale al piano interrato è privo di porta di accesso ed ha pavimento in cemento. Tutte le pareti sono imbiancate in non buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Il locale al piano interrato ha accesso dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è in non buono stato di manutenzione, il fabbricato è in cemento armato e muratura portante, gli impianti non sono a norma. I serramenti sono fatiscenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/2018 al 31/07/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOATIO TORRENTE GIUSEPPE	31/07/1998	43667	11398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI GENOVA	12/08/1998	20973	14265
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 del Territorio di UFFICIO PROVINCIALE DI GENOVA aggiornate al 10/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 16/10/2006
Reg. gen. 49709 - Reg. part. 11696
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: NOTAIO TORRENTE PAOLO
Data: 04/10/2006
N° repertorio: 4361
N° raccolta: 2377
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 04/05/2010
Reg. gen. 14092 - Reg. part. 2878
Quota: 1/1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Rogante: NOATIO D'ACQUARONE ALFONSO



Data: 29/04/2010
N° repertorio: 111439
N° raccolta: 4809

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 20/03/2018

Reg. gen. 9398 - Reg. part. 7121

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'importo è pari ad € 47.709,61 indicato come somma complessiva.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è collocato nel centro storico di Genova zona AC-CS, CENTRO STORICO, nella tavola di riferimento del centro storico il fabbricato entro cui è inserito l'immobile è classificato in categoria D ovvero edificio realizzato in epoca recente successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico.

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.

Non è possibile verificare la regolarità edilizia in quanto non sono disponibili i progetti di costruzione del fabbricato,

nell'atto di compravendita dell'anno 1998 è dichiarato che l'immobile è ante 1967 e che alla data del 1998 non erano state apportate varianti per cui erano richiesti provvedimenti autorizzativi.

Allo stato attuale risulta che: al piano terra è presente una botola di accesso al piano sottostante, e un volume di altezza pari a cm 234 in nicchia esistente, che si ritrova anche al piano sottostante (forse reliquato del fabbricato demolito in epoca bellica?). Si indica che tale volume e la botola potrebbero essere indicati quale errata rappresentazione grafica della planimetria redatta nell'anno 1998. Il vano sottostante non risulta presente in planimetria presso il Catasto, tuttavia la superficie dell'immobile nella sua integrità è corretta nella visura per immobile.

Nell'atto notarile di provenienza sono espressamente indicati i due locali: quello al piano terra e quello al piano interrato ed è indicato che il locale al piano interrato è pertinenza del locale al piano terra. La scrivente ritiene di poter attestare la regolarità edilizia dell'immobile, tuttavia indica che occorre redigere nuovamente le due planimetrie catastali con la causale errata rappresentazione grafica. Il costo per la redazione di quanto sopra-indicato è pari ad € 50 per diritti di presentazione ed € 500 per oneri professionali.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R, edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T
L'immobile è costituito da un locale a piano terra (h= 3,94 m) accessibile tramite serranda in acciaio da Vico dei Greci e da porta in atrio scale comune del civico 2 di piazza di San Sepolcro. Si tratta di un grande vano con corridoio, sito sul lato opposto della serranda di accesso, che conduce al locale wc tramite n. 5 scalini. Da questo locale tramite botola si accede ad un grande vano sottostante alto 3,49 m. Detto locale sottostante è altresì accessibile dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro, tramite porta sita il vano scala di detto civico. Il locale è accessibile per il tramite di Vico dei Greci, percorso pedonale sito nel centro storico di Genova, accessibile tramite piazza delle Vigne.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 130, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.574,49
I valori OMI oscillano tra €890 ed € 1.350. In zona limitrofa è in vendita un laboratorio in discrete condizioni di conservazione al valore di €/mq 541. La scrivente ritiene di effettuare la media tra i due valori, media pari ad €/mq 715. Inoltre tenuto conto che il valore OMI indica il prezzo per immobili in stato di conservazione normale e che l'immobile in vendita sul mercato è in discrete condizioni di conservazione, si ritiene di applicare il deprezzamento del 20% al valore mediato. Ovvero si ritiene di applicare il valore di €/mq 572,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R, edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T	79,62 mq	572,40 €/mq	€ 45.574,49	100,00	€ 45.574,49
Valore di stima:					€ 45.574,49



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 20/11/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellino Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - planimetrie stato rilevato
- ✓ Altri allegati - valori OMI
- ✓ Altri allegati - APE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R, edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T
L'immobile è costituito da un locale a piano terra (h= 3,94 m) accessibile tramite serranda in acciaio da Vico dei Greci e da porta in atrio scale comune del civico 2 di piazza di San Sepolcro. Si tratta di un grande vano con corridoio, sito sul lato opposto della serranda di accesso, che conduce al locale wc tramite n. 5 scalini. Da questo locale tramite botola si accede ad un grande vano sottostante alto 3,49 m. Detto locale sottostante è altresì accessibile dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro, tramite porta sita il vano scala di detto civico. Il locale è accessibile per il tramite di Vico dei Greci, percorso pedonale sito nel centro storico di Genova, accessibile tramite piazza delle Vigne. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 130, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile è collocato nel centro storico di Genova zona AC-CS, CENTRO STORICO, nella tavola di riferimento del centro storico il fabbricato entro cui è inserito l'immobile è classificato in categoria D ovvero edificio realizzato in epoca recente successiva a quella di consolidamento del tessuto edilizio storico.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 209/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Genova (GE) - VICO DEI GRECI 6R, edificio 1, scala 1, interno 6R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 83, Part. 130, Sub. 3, Zc. 1A, Categoria C3	Superficie	79,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile al piano terra é ancora occupato da scaffalature e materiali della cartoleria; si trova in non buono stato di conservazione, ha pavimento in piastrelline e cemento, i gradini sono in marmo, il corridoio in piastrelle, il locale wc è piastrellato ed è dotato di finestra. Il locale al piano interrato è privo di porta di accesso ed ha pavimento in cemento. Tutte le pareti sono imbiancate in non buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile è costituito da un locale a piano terra (h= 3,94 m) accessibile tramite serranda in acciaio da Vico dei Greci e da porta in atrio scale comune del civico 2 di piazza di San Sepolcro. Si tratta di un grande vano con corridoio, sito sul lato opposto della serranda di accesso, che conduce al locale wc tramite n. 5 scalini. Da questo locale tramite botola si accede ad un grande vano sottostante alto 3,49 m. Detto locale sottostante è altresì accessibile dal corridoio cantine del civico 2 di piazza San Sepolcro, tramite porta sita il vano scala di detto civico. Il locale è accessibile per il tramite di Vico dei Greci, percorso pedonale sito nel centro storico di Genova, accessibile tramite piazza delle Vigne.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 16/10/2006
Reg. gen. 49709 - Reg. part. 11696
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: NOTAIO TORRENTE PAOLO
Data: 04/10/2006
N° repertorio: 4361
N° raccolta: 2377
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 04/05/2010
Reg. gen. 14092 - Reg. part. 2878
Quota: 1/1
Importo: € 176.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.000,00
Rogante: NOATIO D'ACQUARONE ALFONSO
Data: 29/04/2010
N° repertorio: 111439
N° raccolta: 4809

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 20/03/2018
Reg. gen. 9398 - Reg. part. 7121
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'importo è pari ad € 47.709,61 indicato come somma complessiva.

