
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 678/2018 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 678/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

In data 19/12/2018, 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 11/01/2019 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 SAN QUIRICO 86 INT. 2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

L'appartamento di proprietà dell'esecutato per 1/1 è collocato al piano terra di un edificio costruito ante 1942. Il fabbricato è collocato su strada provinciale SP 35, l'accesso avviene per il tramite di marciapiede. Il fabbricato è collocato in posizione mediana tra i centri abitati di Pontedecimo e San Quirico. Di fronte sul lato opposto della strada vi è la fermata del bus e la ferrovia. L'appartamento è prospiciente la strada provinciale e sul retro (ove risulta al primo piano) affaccia su via LungoPolcevera.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 01/03/2019.

Custode delle chiavi: SOVEMO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN QUIRICO 86 INT. 2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' verificata la completezza della documentazione ex 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)

L'immobile è intestato al solo soggetto esecutato, che risulta irreperibile sul suolo nazionale.

CONFINI

L'appartamento confina:

a nord con muri perimetrali e distacco;

a sud con androne civ. 86;

ad ovest con muri perimetrali e distacco si via LungoPolcevera;

ad est con muri perimetrali e via San Quirico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	72,60 mq	1,00	72,60 mq	2,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è composto da ingresso in corridoio con wc di mq 4,72 e camera da letto di 9,47 mq; soggiorno con angolo cottura di mq 33; dal soggiorno si accede ad altra camera di mq 16,26.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo (calderina da sostituire); la porta di accesso è blindata, i pavimenti sono in laminato di legno ad eccezione del wc; le pareti sono imbiancate, l'angolo cottura è parzialmente piastrellato, il wc è dotato di lavandino, wc, bidet e doccia. Il wc è piastrellato fino ad una altezza di m 2,00. Le finestre sono in legno, sul fronte di via San Quirico sono presenti inferriate, le chiusure esterne sono a persiana in alluminio: su via San Quirico sono del tipo scorrevole, su via lungo Polcevera a battente.

L'appartamento è ingombro di mobilio vario accatastato. L'accesso all'appartamento avviene per il tramite di corridoio di accesso da portone in alluminio anodizzato di colore antracite ad anta unica con campi in vetro. Il pavimento dell'androne è in piastrelle di similcotto, le pareti sono imbiancate. Il fabbricato è dotato di citofono.

L'aspetto del fabbricato è buono in quanto deriva da una ristrutturazione integrale dell'anno 2006.

Lo stato di conservazione dell'appartamento presenta muffe ed infiltrazioni dal sottosuolo sul fronte di via San Quirico, probabilmente dovute anche al fatto che l'appartamento è chiuso da lungo tempo.

E' necessaria un'imbiancatura totale con pitture idonee antimuffa e scrostamento intonaco ove necessario.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/2006 al 05/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SQ, Fg. 7, Part. 59, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3,5 Superficie catastale 79 Rendita € 234,99 Piano terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	7	59	12	4	A3	1	3,5	79	234,99	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	59									

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale e con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

L'immobile è ingombro di arredi vari accatastati in maniera disordinata nell'immobile.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono in quanto deriva da una ristrutturazione integrale dell'anno 2006.

Lo stato di conservazione dell'appartamento presenta muffe ed infiltrazioni dal sottosuolo sul fronte di via San Quirico, probabilmente dovute anche al fatto che l'appartamento è chiuso da lungo tempo.

E' necessaria un'imbiancatura totale con pitture idonee antimuffa e scrostamento intonaco ove necessario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'esposizione dell'appartamento è est ed ovest.

L'altezza utile interna è pari a m2,50, la struttura è mista in muratura e cemento armato, la copertura è a falde, il manto di copertura è in tegole, le pareti interne ed esterne sono intonacate, la pavimentazione interna è in laminato di legno e piastrelle, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio anodizzato, le scale del fabbricato sono in muratura, l'impianto elettrico è datato anno 2006 ma non è disponibile la certificazione, la calderina è da sostituire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/2006 al 05/03/2019	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERO BIGLIA	20/11/2006	26521	17759
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI	21/11/2006	55684	33212
		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.

Si allega nota di trascrizione a favore in data 21/11/2006 registro generale n. 55684, registro particolare n. 33212 (Atto notarile in data 20/11/2006 a rogito Notaio Pietro Biglia).

Si precisa che con tale atto notarile l'esecutato ha anche acquistato un magazzino sito al piano fondi del fabbricato di via San Quirico civ. 86 così classato: Sez SQ, Fg 7; Part. 59; Sub. 24; Cat. C/2. Tale immobile non è oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2006
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 13034
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 2,475 %
Rogante: NOTAIO PIERO BIGLIA
Data: 20/11/2006
N° repertorio: 26522
N° raccolta: 17760
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 12/04/2007
Reg. gen. 15281 - Reg. part. 3845
Quota: 1/1
Importo: € 22.362,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.181,24
Data: 12/04/2007
N° repertorio: 126358
N° raccolta: 48
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Genova il 06/08/2015
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 3184
Quota: 1/1



Importo: € 151.438,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.719,33
Data: 04/08/2015
N° repertorio: 1913
N° raccolta: 4815

- **ATTOESECUTIVO** derivante da pignoramento
Iscritto a Genova il 05/11/2018
Reg. gen. 36524 - Reg. part. 27601
Quota: 1/1
Importo: € 105.365,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 11/10/2018
N° repertorio: 9314
N° raccolta: 2018

Privilegi

- **Ipotecario**
Pubblico ufficio: Genova
Data: 15/01/2019
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'Agenzia delle Entrate Riscossione per la Provincia di Genova ha emesso un ricorso per intervento nell'ambito della procedura in data 15/01/2019 per un importo totale di € 118.333,56 di cui € 47.487,83 assistiti da privilegio ipotecario per imposte diverse compresi gli accessori di legge. Con tale intervento l'Agenzia chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dell'immobile oggetto di procedura,

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

Si precisa che l'atto di mutuo ipoteca l'immobile oggetto di procedura, ovvero il solo appartamento. La trascrizione a favore di GEST LINE SPA verte sia sull'appartamento che sul magazzino. La trascrizione a favore di EQUITALIA NORD SPA verte sia sull'appartamento che sul magazzino. L'atto esecutivo a favore di PRELIOS CREDIT SERVICING verte sull'appartamento.



L'intervento dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni Tributi Genova chiede di partecipare alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita giudiziaria della procedura..

NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento oggetto di procedura è collocato in fabbricato ricadente in ambito AR - UR della tavola n. 7 del vigente PUC , Assetto urbanistico del Comune di Genova, ovvero in ambito di riqualificazione - urbanistica-residenziale.

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'assetto dell'appartamento oggetto di procedura risulta pienamente conforme a quanto indicato nella D.I.A. prot.n. 2003 in data 30/03/2006. (ovvero prog. 6203/2005).

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.

L'APE indica per l'immobile in oggetto la categoria F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 442,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.480,11

L'amministratore di condominio ha riferito che dall'anno 2014 ad oggi risultano inevase spese condominiali per un totale di € 2.480,11.

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. Il lotto è unico, appartamento sito in via San Quirico civ. 86 int. 2

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN QUIRICO 86 INT. 2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T

L'appartamento di proprietà dell'esecutato per 1/1 è collocato al piano terra di un edificio costruito ante 1942. Il fabbricato è collocato su strada provinciale SP 35, l'accesso avviene per il tramite di marciapiede. Il fabbricato è collocato in posizione mediana tra i centri abitati di Pontedecimo e San Quirico. Di fronte sul lato opposto della strada vi è la fermata del bus e la ferrovia. L'appartamento è prospiciente la strada provinciale e sul retro (ove risulta al primo piano) affaccia su via LungoPolcevera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 59, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 59

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.368,00

I valori OMI per la zona di riferimento (D 30 - Microzona 26 - periferica San Quirico) relativo alle abitazioni di tipo economico oscillano tra €/mq 680 ed €/mq 1.000. Si ritiene di applicare il valore minimo OMI in quanto l'immobile è pienamente conforme sia dal punto di vista della regolarità edilizia che catastale.

I valori di mercato oscillano tra €/mq 848 ed €/mq 1.558, pertanto si ritiene adeguato il valore minimo OMI.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA SAN QUIRICO 86 INT.	72,60 mq	680,00 €/mq	€ 49.368,00	100,00	€ 49.368,00



2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T					
Valore di stima:					€ 49.368,00

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 07/03/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - TRASCRIZIONE IPOTECARIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILE (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - COPIA DIA 6203/2005 (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 3 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURA CATASTALE (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 6 Altri allegati - VERBALE ACCESSO FORZOSO (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - TRASCRIZIONI IPOTECARIE CONTRO (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 07/03/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - VALORI OMI (Aggiornamento al 07/03/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN QUIRICO 86 INT. 2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T
L'appartamento di proprietà dell'esecutato per 1/1 è collocato al piano terra di un edificio costruito ante 1942. Il fabbricato è collocato su strada provinciale SP 35, l'accesso avviene per il tramite di marciapiede. Il fabbricato è collocato in posizione mediana tra i centri abitati di Pontedecimo e San Quirico. Di fronte sul lato opposto della strada vi è la fermata del bus e la ferrovia. L'appartamento è prospiciente la strada provinciale e sul retro (ove risulta al primo piano) affaccia su via LungoPolcevera. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 59
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'appartamento oggetto di procedura è collocato in fabbricato ricadente in ambito AR - UR della tavola n. 7 del vigente PUC, Assetto urbanistico del Comune di Genova, ovvero in ambito di riqualificazione - urbanistica-residenziale.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 678/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN QUIRICO 86 INT. 2, edificio 1, scala 1, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 59	Superficie	72,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione del fabbricato è buono in quanto deriva da una ristrutturazione integrale dell'anno 2006. Lo stato di conservazione dell'appartamento presenta muffe ed infiltrazioni dal sottosuolo sul fronte di via San Quirico, probabilmente dovute anche al fatto che l'appartamento è chiuso da lungo tempo. E' necessaria un'imbiancatura totale con pitture idonee antimuffa e scrostamento intonaco ove necessario.		
Descrizione:	L'appartamento di proprietà dell'esecutato per 1/1 è collocato al piano terra di un edificio costruito ante 1942. Il fabbricato è collocato su strada provinciale SP 35, l'accesso avviene per il tramite di marciapiede. Il fabbricato è collocato in posizione mediana tra i centri abitati di Pontedecimo e San Quirico. Di fronte sul lato opposto della strada vi è la fermata del bus e la ferrovia. L'appartamento è prospiciente la strada provinciale e sul retro (ove risulta al primo piano) affaccia su via LungoPolcevera.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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 atto di mutuo
Iscritto a Genova il 21/11/2006
Reg. gen. 55685 - Reg. part. 13034
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Percentuale interessi: 2,475 %
Rogante: NOTAIO PIERO BIGLIA
Data: 20/11/2006
N° repertorio: 26522
N° raccolta: 17760
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 12/04/2007
Reg. gen. 15281 - Reg. part. 3845
Quota: 1/1
Importo: € 22.362,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.181,24
Data: 12/04/2007
N° repertorio: 126358
N° raccolta: 48
- **Ipoteca legale** derivante da ruolo
Iscritto a Genova il 06/08/2015
Reg. gen. 21050 - Reg. part. 3184
Quota: 1/1
Importo: € 151.438,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.719,33
Data: 04/08/2015
N° repertorio: 1913
N° raccolta: 4815
- **ATTOESECUTIVO** derivante da pignoramento
Iscritto a Genova il 05/11/2018
Reg. gen. 36524 - Reg. part. 27601
Quota: 1/1
Importo: € 105.365,67
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Data: 11/10/2018



N° repertorio: 9314

N° raccolta: 2018

