

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2018 del R.G.E.



## 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.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	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
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.784,00</b> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 02/04/2019, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2019 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 Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano (senza ascensore) del condominio civ. 15 di via San Bartolomeo del Fossato ed è composto da soggiorno con affaccio diretto su una camera e cucina, dalla quale si accede ad una seconda camera ed al bagno. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate, tinteggiate e prive di balconi. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e cantine ed i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti.

L'immobile è posto nel primo tratto di via San Bartolomeo del Fossato, nel quartiere di Sampierdarena, e gode della vicinanza di molti servizi pubblici e privati essendo a soli 400 metri dall'inizio di via Cantore. Ciò nonostante, si rileva comunque la natura economica/popolare del fabbricato e del tessuto urbano circostante, caratterizzato da elevata densità edilizia e dalla presenza di grandi infrastrutture quali la rampa di accesso al casello autostradale di Genova Ovest, posizionata di fatto a pochi metri dall'affaccio principale dell'immobile pignorato.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5

## 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:

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

L'appartamento è distinto dai seguenti confini:

nord-ovest: affaccio esterno su via San Bartolomeo del Fossato

nord-est: vano scala condominiale ed appartamento di altra proprietà

sud-ovest: appartamento di altra proprietà

sud-est: affaccio su distacco esterno

sopra: copertura condominiale

sotto: appartamento di altra proprietà

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,60 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,15 m	5
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>73,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>73,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>18/12/2006</b> al <b>30/06/2008</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SAM, Fg. 39, Part. 379, Sub. 28, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani
Dal <b>30/06/2008</b> al <b>03/06/2019</b>		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 39, Part. 379, Sub. 28, Zc. 3



		Categoria A4 Cl.3, Cons. 5,5 vani
--	--	--------------------------------------

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	39	379	28	3	A4	3	5,5 vani	72 mq	340,86 €	5		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo si rilevano alcune difformità tra quanto rilevato e quanto rappresentato nella planimetria catastale (vedi ALLEGATO 4). In sostanza, a seguito di alcune opere interne, è stata ampliata la piccola camera sul fronte sud (trasferendovi la nuova cucina) ed è stato realizzato un nuovo bagno più ampio in sostituzione dell'esistente.

A seguito di regolarizzazione dell'immobile mediante pratica edilizia, sarà pertanto possibile rettificare la planimetria presentando un nuovo DOCFA per variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, per un costo pari a circa € 350,00 di onorario più iva ed oneri previdenziali, oltre a € 50,00 di bolli.

## PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Genova estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato di residenza degli esecutati, da cui risultano essere coniugati dal e residenti in via san Bartolomeo del Fossato civ. 15/9, ovvero nell'appartamento oggetto di pignoramento (vedi ALLEGATO 7).

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di un integrale ristrutturazione.

## PARTI COMUNI



L'appartamento, essendo inserito in contesto condominiale, condivide quali parti comuni con le altre unità immobiliari l'atrio ed il vano scala.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: 3.15 metri

Copertura: a due falde rivestita in abbadini di ardesia, non praticabile.

Pareti esterne: rifinite in intonaco alla genovese e semplicemente tinteggiate

Pareti interne: in intonaco rasato e tinteggiato in condizioni mediocri.

Pavimentazione: l'intero appartamento è rivestito in graniglia alla genovese (con decori semplici dalle linee geometriche) ad esclusione del bagno rifinito con piastrelle ceramiche.

Infissi interni: porte in legno in condizioni mediocri.

Infissi esterni: finestre a battente in alluminio e persiane alla genovese in legno.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/04/1978		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giacomo Vexina	05/04/1978		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			02/05/1978	8855	7380
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/2006	a	<b>Successione causa morte</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/12/2006		
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/05/2008	19151	12247
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/2008	<b>Atto di compravendita</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Lizza	30/06/2008	86052	24103
	<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/07/2008	25967	17015
	<b>Registrazione</b>				
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 18/05/2018  
Reg. gen. 16999 - Reg. part. 12917

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree



sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) - vedi ALLEGATO 2

## 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.

A seguito di ricerche presso lo sportello on-line dell'Ufficio Visura del Comune di Genova non risultano pratiche edilizie depositate per l'appartamento oggetto di stima. La conformità è stata pertanto valutata in rapporto all'planimetria catastale dell'immobile datata 29/12/1939.

Rispetto alla planimetria catastale si riscontrano difformità con quanto rilevato, in quanto sono state eseguite opere interne che hanno mutato dimensioni e posizione di cucina e bagno, ed interventi di tamponamento e parziale ampliamento su finestre del fronte sud-est (vedi ALLEGATO 8).

Ipotizzando che le difformità sulle bucaure esterne siano state realizzate prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 1942, per regolarizzare le difformità interne sarà necessario presentare una CILA di sanatoria per opere interne (costo diritti di segreteria € 32,80) ed effettuare il pagamento della sanzione pari a € 1.000 (art. 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/01). L'onorario indicativo per tale pratica si attesta su € 700 esclusi iva ed oneri previdenziali.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.473,00

L'Amministratore del condominio riferisce che non vi è regolamento di condominio, non vi sono spese straordinarie approvate e per quanto riguarda la manutenzione si procede di volta in volta.

Per ogni più precisa informazione sull'importo delle spese condominiali e sulla ripartizione dei



millesimi si rimanda alla documentazione prodotta in allegato (vedi ALLEGATO 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, consistenza 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 San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5

L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano (senza ascensore) del condominio civ. 15 di via San Bartolomeo del Fossato ed è composto da soggiorno con affaccio diretto su una camera e cucina, dalla quale si accede ad una seconda camera ed al bagno. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate, tinteggiate e prive di balconi. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e cantine ed i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel primo tratto di via San Bartolomeo del Fossato, nel quartiere di Sampierdarena, e gode della vicinanza di molti servizi pubblici e privati essendo a soli 400 metri dall'inizio di via Cantore. Ciò nonostante, si rileva comunque la natura economica/popolare del fabbricato e del tessuto urbano circostante, caratterizzato da elevata densità edilizia e dalla presenza di grandi infrastrutture quali la rampa di accesso al casello autostradale di Genova Ovest, posizionata di fatto a pochi metri dall'affaccio principale dell'immobile pignorato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Sub. 28, Zc. 3, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 35.040,00

Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP Osservatorio immobiliare della Regione Liguria e Borsino Immobiliare. Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 770 €/mq (per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo), la banca dati FIAIP indica un valore minimo di 650 €/mq (per abitazioni da ristrutturare), mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 695 €/mq (per abitazioni di tipo economico in buono stato). Dalla media di tali cifre si ricava un valore di 705 €/mq.

A seguito di una ricerca di immobili in vendita in via San Bartolomeo del Fossato, risulta all'asta un appartamento al civ. 17 (ovvero nel condominio adiacente) al valore di 570 €/mq.

Considerando anche l'ampia offerta di immobili presenti sul territorio, la discesa dei valori immobiliari nell'area di Sampierdarena, lo stato ed il contesto urbanistico ove è collocato l'immobile, si ritiene congruo adottare un valore di 480 €/mq.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5	73,00 mq	480,00 €/mq	€ 35.040,00	100,00%	€ 35.040,00
				Valore di stima:	€ 35.040,00

Valore di stima: € 35.040,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

**Valore finale di stima: € 29.784,00**

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 05/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Grasso Daniela

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Cartografia PUC e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Atto di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati di residenza e stato civile



- ✓ N° 8 Altri allegati - Planimetria di rilievo
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valori immobiliari
- ✓ N° 11 Altri allegati - Documentazione condominio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5  
L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano (senza ascensore) del condominio civ. 15 di via San Bartolomeo del Fossato ed è composto da soggiorno con affaccio diretto su una camera e cucina, dalla quale si accede ad una seconda camera ed al bagno. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate, tinteggiate e prive di balconi. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e cantine ed i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel primo tratto di via San Bartolomeo del Fossato, nel quartiere di Sampierdarena, e gode della vicinanza di molti servizi pubblici e privati essendo a soli 400 metri dall'inizio di via Cantore. Ciò nonostante, si rileva comunque la natura economica/popolare del fabbricato e del tessuto urbano circostante, caratterizzato da elevata densità edilizia e dalla presenza di grandi infrastrutture quali la rampa di accesso al casello autostradale di Genova Ovest, posizionata di fatto a pochi metri dall'affaccio principale dell'immobile pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Sub. 28, Zc. 3, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'immobile appartiene all'ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale) del PUC del Comune di Genova, dove sono ammessi tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. L'immobile inoltre risulta interno all'ambito TU (tessuto urbano) dell'assetto insediativo PTCP della Regione Liguria, e non appartiene ad aree sottoposte a tutela paesaggistica (D.Lgs. 42/2004, art. 136) - vedi ALLEGATO 2

**Prezzo base d'asta: € 29.784,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.784,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via San Bartolomeo del Fossato, civ. 15, interno 9, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Sub. 28, Zc. 3, Categoria A4	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento necessita di un integrale ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è situato al quinto ed ultimo piano (senza ascensore) del condominio civ. 15 di via San Bartolomeo del Fossato ed è composto da soggiorno con affaccio diretto su una camera e cucina, dalla quale si accede ad una seconda camera ed al bagno. Il palazzo, probabilmente originario dei primi anni del '900, si configura come un ordinato edificio monoblocco privo di particolari finiture, con facciate semplicemente intonacate, tinteggiate e prive di balconi. Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra, con il piano terra adibito ad ingresso e cantine ed i piani superiori a residenza per complessivi 10 appartamenti. L'immobile è posto nel primo tratto di via San Bartolomeo del Fossato, nel quartiere di Sampierdarena, e gode della vicinanza di molti servizi pubblici e privati essendo a soli 400 metri dall'inizio di via Cantore. Ciò nonostante, si rileva comunque la natura economica/popolare del fabbricato e del tessuto urbano circostante, caratterizzato da elevata densità edilizia e dalla presenza di grandi infrastrutture quali la rampa di accesso al casello autostradale di Genova Ovest, posizionata di fatto a pochi metri dall'affaccio principale dell'immobile pignorato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti.		

