

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Delehay Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 509/2018 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

\*\*\*\* *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 .....	4
Dati Catastali .....	4
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 509/2018 del R.G.E.....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.380,00</b> .....	11



## INCARICO

---

All'udienza del 25/09/2018, il sottoscritto Geom. Delehaye Luigi, con studio in Via Corsica, 9/11E - 16128 - Genova (GE), email delehaye.luigi@libero.it, PEC luigi.delehaye@geopec.it, Tel. 010 561869, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/10/2018 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 ENRICO DANDOLO 2, interno 3, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Rivarolo, in Via Enrico Dandolo civ. 2, e più precisamente: appartamento distinto dall'interno 3, posto al piano primo, composto da un vano di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina, bagno con ingresso dalla cucina, disimpegno, ripostiglio ed un poggiolo . L'unita' si trova in medio stato di manutenzione e conservazione .

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni :

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



## CONFINI

L'appartamento confina, a nord con muri divisori verso appartamento di Via Torquato Tasso civ. 1, ad est in parte con muri perimetrali verso cavedio condominiale ed in parte con muri divisori verso int. 4 di Via Enrico Dandolo e verso il vano scala, a sud con muri perimetrali su Via Enrico Dandolo e ad ovest con muri perimetrali su Via Germano Jori .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,75 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1980 al 30/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 35, Part. 124, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 111 mq Rendita € 524,20 Piano 1
Dal 30/06/2008 al 18/04/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 35, Part. 124, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 7 Superficie catastale 111 mq Rendita € 524,20 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
RIV	35	124	9	4	A4	5	7	111 mq	524,2 €	1	



### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale .

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento, si sono riscontrate le seguenti difformità, consistenti nella fusione del bagno e del ripostiglio in un unico servizio igienico, realizzazione di un ripostiglio con pareti in cartongesso nella camera 4, nella rappresentazione di una scala a chiocciola posta nell'angolo della cucina non esistente e nell'errata indicazione del civico, risultante infatti indicato il civico 8 di via Dandolo anziché il 2 .

### **PATTI**

---

L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dagli esecutati .

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile risulta essere in medio stato di manutenzione e conservazione .

### **PARTI COMUNI**

---

Il fabbricato è dotato di ascensore ma l'unità pignorata è esente dell'utilizzo dello stesso .

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato con struttura in pietra, solai in legno e copertura a terrazzo .

Il portone è in metallo vetro, l'atrio ha pareti in tinta e marmo, scale e pianerottoli con pavimenti in marmo, gli infissi esterni sono in parte in legno e in parte in alluminio con persiane in alluminio . Le porte interne sono in legno, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica e le pareti in tinta lavabile . Il fabbricato è dotato di impianto citofonico, ascensore (ma non in uso per la presente unità), antenna TV centralizzata ed impianto fognario allacciato alla rete comunale . L'unità ha l'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, impianto idrico sottotraccia e l'impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo .

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

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



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/2008	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ROSARIA BONO	30/06/2008	55939/3174	
		<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>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 18/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

### **Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE DI MUTUO  
 Iscritto a GENOVA il 17/07/2008  
 Reg. gen. 28106 - Reg. part. 5326  
 Importo: € 232.170,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 154.780,00  
 Spese: € 77.390,00  
 Rogante: NOT. ROSARIA BONO  
 Data: 30/06/2008  
 N° repertorio: 55940/3175

### **Trascrizioni**

- PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a GENOVA il 05/07/2018  
 Reg. gen. 23536 - Reg. part. 17875  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico dell'acquirente



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

## 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 non risulta agibile .

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato edificato tra la fine dell'800 e l'inizio del 1900 pertanto lo stesso è privo di progetto costruttivo nonché di decreto di agibilità .

Lo scrivente, al fine della regolarità edilizia, farà riferimento alla planimetria catastale; dal raffronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, si sono riscontrate le seguenti difformità, consistenti nella fusione del bagno e del ripostiglio in un unico servizio igienico, nella realizzazione di un ripostiglio con pareti in cartongesso nella camera 4 e nella rappresentazione di una scala a chiocciola posta nell'angolo della cucina non esistente .

Tenuto conto di quanto sopra, considerato che non è stato presentato nessun progetto per le difformità riscontrate, e che le stesse sono state eseguite in epoca post 01.01.2004, l'immobile potrà essere sanato presentando una CILA in sanatoria, mediante il pagamento di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, oltre ad un onorario professionale di € 2.000,00 per la redazione e presentazione della domanda in sanatoria, per un totale complessivo di circa € 3.000,00 oltre oneri di legge .

Occorrerà inoltre presentare l'aggiornamento catastale per il quale gli onorari professionali ammontano ad € 500,00 mentre le spese di presentazione ammontano ad € 50,00, per un totale complessivo di circa € 550,00 oltre oneri di legge .

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 993,97

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.323,53

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si fa presente che, come indicato nella nota esplicativa allegata al rendiconto, è stato concordato un piano di rientro per il recupero del dovuto da parte del Condominio nei confronti degli esecutati e che quest'ultimi stanno rispettando le scadenze in esso indicate .



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ENRICO DANDOLO 2, interno 3, piano 1  
Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Rivarolo, in Via Enrico Dandolo civ. 2, e più precisamente: appartamento distinto dall'interno 3, posto al piano primo, composto da un vano di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina, bagno con ingresso dalla cucina, disimpegno, ripostiglio ed un poggiolo .  
L'unità si trova in medio stato di manutenzione e conservazione .

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 124, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 93.400,00

Nel valutare l'immobile il sottoscritto ha tenuto in considerazione che quest'ultimo è posto nel Comune di Genova, nel quartiere di Rivarolo, zona residenziale periferica, con presenza di esercizi commerciali, istituti di credito ed istituti scolastici (elementari e medie) ed asili .

La zona risulta ben servita da mezzi pubblici vista anche la vicinanza alla stazione metropolitana denominata Brin; il quartiere di Rivarolo collega in tempi abbastanza rapidi Sampierdarena, importante snodo sia per il ponente che per il levante, il quartiere di Campi zona ricca di attività commerciali come IKEA, LEROY MERLIN e concessionarie di auto, ed il quartiere di Bolzaneto dove sono presenti esercizi commerciali di grandi dimensioni come IPERCOOP .

L'appartamento, posto al piano primo, è dotato di una buona luminosità e buona distribuzione degli spazi interni; nel suo complesso si trova in medie condizioni di manutenzione e conservazione .

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, il più probabile valore a metro quadrato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad €/mq 800,00 .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ENRICO DANDOLO 2, interno 3, piano 1	116,75 mq	800,00 €/mq	€ 93.400,00	100,00%	€ 93.400,00
Valore di stima:					€ 93.400,00

Valore di stima: € 93.400,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	28020,00	€

**Valore finale di stima: € 65.380,00**

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti, relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha



notizia.

La stima del valore complessivo terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte .

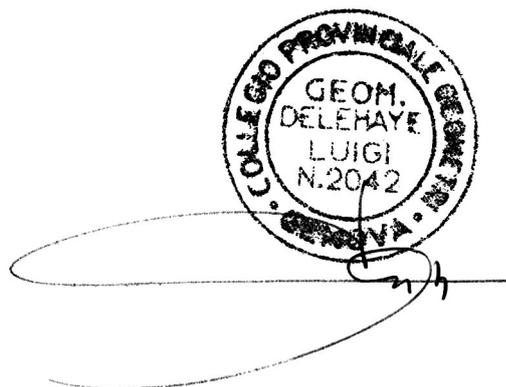
L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale, come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore complessivo dell'immobile considerato libero .

Il valore di mercato verrà infine determinato applicando, al valore complessivo determinato, un coefficiente riduttivo che tenga conto dello stato di occupazione, della mancata garanzia dai vizi, delle eventuali irregolarità edilizie, delle eventuali sofferenze condominiali, e delle difficoltà di vendita all'asta derivanti dalla limitata pubblicità, dal pagamento a breve termine, ecc. .

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 23/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Geom. Delehaye Luigi

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ ALL. 1-PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 2-PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 3-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 4-VISURA STORICA CATASTALE (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 5-PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 6-APE 42881-2018 (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 7-SPESE AMMINISTRAZIONE (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 8-VALORI OMI (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 9-VALORI FIAIP (Aggiornamento al 19/04/2019)
- ✓ ALL. 10-VALORI BORSINO IMMOBILIARE (Aggiornamento al 19/04/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ENRICO DANDOLO 2, interno 3, piano 1  
Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Rivarolo, in Via Enrico Dandolo civ. 2, e più precisamente: appartamento distinto dall'interno 3, posto al piano primo, composto da un vano di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina, bagno con ingresso dalla cucina, disimpegno, ripostiglio ed un poggiolo .  
L'unita' si trova in medio stato di manutenzione e conservazione .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 124, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - vigente, approvato con Determinazione Dirigenziale n°2015/118.0.0./18 del 27.11.2015, entrato in vigore il 03.12.2015, il fabbricato in oggetto ricade in zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico .

**Prezzo base d'asta: € 65.380,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 509/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.380,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA ENRICO DANDOLO 2, interno 3, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 124, Sub. 9, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	116,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta essere in medio stato di manutenzione e conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Genova, nel quartiere di Rivarolo, in Via Enrico Dandolo civ. 2, e più precisamente: appartamento distinto dall'interno 3, posto al piano primo, composto da un vano di ingresso-soggiorno, quattro camere, cucina, bagno con ingresso dalla cucina, disimpegno, ripostiglio ed un poggiolo . L'unita' si trova in medio stato di manutenzione e conservazione .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	**** Omissis ****		

