

Nicoletta Stagnaro  
Architetto



**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Presidente Dott. R. Braccialini**

\*\*\*\*\*

**R.G. 15/2019**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DELL'ESPERTO**

**(ex art. 568 c.p.c.)**

\*\*\*\*\*

**Promosso da:**

**CREDITORE:**       **\*\*\*omissis\*\*\***

**DEBITORE:**       **\*\*\*omissis\*\*\***

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	3
Consistenza .....	3
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	5
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta.....	8
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2019 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'Asta € 60.918,00</b> .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 28/02/2019, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5 B/14 - 16128 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia 45, interno 2, piano 2

## DESCRIZIONE

---

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione di Certosa - Rivarolo, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'appartamento, distinto con l'interno 2, è ubicato al piano secondo; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.

## 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 al seguente esecutato:

- \*\*\*omissis\*\*\*

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina:  
nord: fabbricato in aderenza  
est: altra proprietà  
sud: fabbricato in aderenza  
ovest: vano scala e Via Celasia

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	2,60 m	
Corte / Giardino	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>85,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>85,80 mq</b>		

## 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	33	72	8	4	A4	4	5	80 mq	309,87 €	2	
RIV		77									

### *Corrispondenza catastale*

NON sussiste corrispondenza catastale: le difformità riscontrate sono una diversa suddivisione degli spazi interni (il locale bagno risulta in aderenza con il locale cucina e non presenta areazione diretta); tale difformità dovrà essere regolarizzata con aggiornamento catastale previo rilascio di titolo edilizio in sanatoria, atto alla definizione dell'abuso rilevato.

## STATO CONSERVATIVO

Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in pessimo stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato di Via Celesia civ. 45, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, non risulta essere un "condominio" in quanto costituito da solo n. 4 unità immobiliari; da ciò non risultano presenti spese e/o competenze condominiali; altresì le spese vengono ripartire secondo le singole u.i.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 45 nero, della citata Via Celesia, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare in aderenza con altri fabbricati, che si sviluppa per 4 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione ad eccezione del piano terra ad uso negozio e magazzino.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in muratura e divisori interni in mattoni.

L'alloggio ha altezza interna a solaio pari a mt. 2.60. Risulta composto da:

- ingresso / soggiorno con angolo cottura
- n. 1 camera da letto matrimoniale
- n. 1 cameretta
- servizio igienico
- corte / giardino (con accesso diretto dall'appartamento tramite una passerella).

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in alluminio, persiane in metallo, porte interne in legno tamburate
- pavimenti: piastrelle
- accessori bagno: water, lavandino, doccia, bidet
- rivestimenti: servizio igienico e cucina con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: in tinta comune
- generali: l'alloggio è dotato di impianto autonomo di riscaldamento e per la produzione di acqua calda.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 03/02/2005  
Reg. gen. 4693 - Reg. part. 958  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

## **Trascrizioni**

- **compravendita**  
Trascritto a Genova il 03/02/2005  
Reg. gen. 4692 - Reg. part. 2855  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **atto esecutivo - pignoramento**  
Trascritto a Genova il 17/01/2019  
Reg. gen. 1552 - Reg. part. 1161  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

---

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AC-US (ambito di conservazione del centro storico urbano) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".

---

## **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.

Titoli edilizi:

- P.C. in sanatoria n. 5697/2003
- Opere interne ante 1985 n. 4890/2003

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (prodotto dallo scrivente CTU).
- 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.

NON esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione; da ciò la regolarizzazione comporterà i seguenti oneri:

- pratica comunale in sanatoria ed aggiornamento catastale (circa € 2.500,00)

- tecnico abilitato alla redazione di quanto sopra (circa € 1.500,00)

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario - riscaldamento), gli stessi risultano NON a norma; da ciò i relativi costi ammontano a circa:

- € 3.000,00 elettrico

- € 6.000,00 idrosanitario e riscaldamento

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia 45, interno 2, piano 2  
L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione di Certosa - Rivarolo, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'appartamento, distinto con l'interno 2, è ubicato al piano secondo; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.  
Identificato al catasto Fabbricati: - Fg. 33, Part. 72-77, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4  
Valore di stima del bene: € 60.918,00  
Gli oneri di regolarizzazione urbanistica risultano essere i seguenti:
  - pratica comunale in sanatoria ed aggiornamento catastale (circa € 2.500,00)
  - tecnico abilitato alla redazione di quanto sopra (circa € 1.500,00)

*Nel determinare il valore dell'appartamento il sottoscritto si è basato sugli importi presenti nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (OMI) leggibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio facendo specifico riferimento al Comune di Genova - delegazione Certosa - Rivarolo, applicando una riduzione forfettaria nella misura del 10% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Genova (GE) - Via Celesia 45 interno 2, piano 2	85,80 mq	710,00 €/mq	€ 60.918,00	100,00%	€ 60.918,00
				Valore di stima:	€ 60.918,00

**Valore finale di stima: € 60.918,00**

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 19/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Stagnaro Nicoletta



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ 01. Richieste del CTU agli enti – Verbale sopralluogo
- ✓ 02. Titolo edilizio
- ✓ 03. Palnimetria catastale
- ✓ 04. Visura catastale
- ✓ 05. Planimetria redatta dal CTU
- ✓ 06. Ispezioni ipotecarie
- ✓ 07. Agenzia delle Entrate OMI
- ✓ 08. Documentazione fotografica
- ✓ 09. Atto di provenienza
- ✓ 10. APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia 45, interno 2, piano 2  
L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione di Certosa - Rivarolo, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'appartamento, distinto con l'interno 2, è ubicato al piano secondo; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.  
Identificato al catasto Fabbricati – Sez. RIV - Fg. 33, Part. 72-77, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AC-US (ambito di conservazione del centro storico urbano) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".

**Prezzo base d'asta: € 60.918,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2019 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO PREZZO BASE D'ASTA: € 60.918,00**

---

<b>Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Celesia 45, interno 2, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 72, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4 - Part. 77	<b>Superficie</b>	85,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condominialità si presentano tutte, nel loro complesso, in pessimo stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una sufficiente illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione di Certosa - Rivarolo, raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'appartamento, distinto con l'interno 2, è ubicato al piano secondo; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		