

Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

## TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott. Daniele Bianchi

Procedura promossa da:

Cond. Via dei Platani 15-16 (C.F. 94046070101)

contro

e

## RELAZIONE DEL PERITO

## INCARICO

All'udienza del 11/12/2018, il sottoscritto Geom. Mattei Piero, con studio in Via Talamone, 12/22 - 16127 - Genova (GE), email info@geompieromattei.it, PEC piero.mattei@geopec.it, Tel. 338 5255892, Fax 0103 029420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2019 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 dei Platani 16, interno

Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  
Via Talamone 12/22 | 16127 Genova | Tel. 338/52.55.892 Fax 010/30.29.420



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

15, piano 5

## DESCRIZIONE

L'edificio di cui l'appartamento oggetto della presente procedura è sito nel quartiere di Marassi e più precisamente è ubicato nella strada Via dei Platani ed è contraddistinto con il civico 16.

L'immobile è posto in zona residenziale, nelle immediate vicinanze vi è il Nuovo Istituto Professionale Industriale Statale A. Meucci ed il capolinea delle linee degli autobus 37 e 683.

Nelle immediate vicinanze non vi sono attività commerciali od industriali, i primi negozi sono posti in Piazza Francesco Guicciardini o lungo Corso Alessandro de Stefanis.

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà del 1900 come gli altri fabbricati circostanti.

In zona sono presenti parcheggi pubblici.

L'appartamento facente parte del condominio sito in Genova Via dei Platani 16 è contraddistinto con il numero interno 15 e posto al piano 5.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Platani 16, interno 15, 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:

Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  
Via Talamone 12/22 | 16127 Genova | Tel. 338/52.55.892 Fax 010/30.29.420



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

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

- (Proprietà ½)
- (Proprietà ½)

**CONFINI**

L'immobile confina:

-a nord con pareti divisorie con vano scala

-ad est con pareti perimetrali verso Via del Platani

-a sud con pareti divisorie con appartamento interno 15 del civico 14

-ad ovest con pareti divisorie con appartamento interno 16 del medesimo  
civico

-sopra e sotto con altri immobili del medesimo civico

**CONSISTENZA**

Destinazione ABITAZIONE

Superficie Netta 51,78 mq

Superficie Lorda 60,30 mq

Coefficiente 0,25

Superficie Convenzionale 66,85 mq

Altezza 3,00 m

Piano 5

Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  
Via Talamone 12/22 | 16127 Genova | Tel. 338/52.55.892 Fax 010/30.29.420



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

Totale superficie convenzionale: 66,85 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 66,85 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****Periodo Proprietà Dati catastali**

- Dal 01/01/2018 al 31/12/2018 Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg.

33, Part. 626, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4 Piano 5

- Dal 01/01/2017 al 31/12/2017 Catasto

**Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part. 626, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4

- Dal 01/01/2016 al 31/12/2016 Catasto

**Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part. 626, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4

- Dal 01/01/2015 al 31/12/2015 Catasto **Fabbricati** Sez. GED, Fg. 33, Part.

626, Sub. 67, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4

**DATI CATASTALI**

- **Catasto fabbricati (CF)**

- **Dati identificativi Dati di classamento**

- **Sezione GED**

- **Foglio 33**

- **Part. 626**

- **Sub. 67**

- **Zona 1**

- **Categoria A3**

- **Classe 3**

- **Consistenza 4**

Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  
Via Talamone 12/22 | 16127 Genova | Tel. 338/52.55.892 Fax 010/30.29.420



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

○ Superficie catastale 61,00

○ Rendita 568,10

○ Piano 5

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale per lo spostamento dell'originaria dispensa posta nella cucina, oggi parzialmente traslata verso il bagno. La porta d'ingresso è stata spostata dalla cucina al corridoio.

Il bagno presenta una superficie inferiore ed è stato creato un piccolo disimpegno tra il bagno ed il corridoio.

**PRECISAZIONI**

L'appartamento è costituito da:

-ingresso

-corridoio

-due camere

-cucina

-dispensa

-bagno

-antibagno

-poggiolo

**PATTI**

Nulla da segnalare

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile è nella media, le finiture sono in parte vetuste (porte e finestre).

**PARTI COMUNI**

Studio Tecnico Geom. Piero Mattei  
Via Talamone 12/22 | 16127 Genova | Tel. 338/52.55.892 Fax 010/30.29.420



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

Le parti comuni dell'edificio sono nella media.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto totalmente ad est verso la Via dei Platani, l'altezza interna è di 3,00 mt.

La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato e murature perimetrali in laterizio a cassa vuota. I solai sono in latero-cemento.

La copertura è piana non praticabile impermeabilizzata da guaine bituminose.

Le pareti interne dell'immobile sono tinteggiate, per parte dell'altezza delle pareti di cucina e bagno sono piastrellate con mattonelle in ceramica come i pavimenti. I pavimenti ad eccezione di bagno e cucina sono in scaglie di marmo posate alla palladiana, le finestre sono in alluminio a taglio freddo e vetro singolo, i cassonetti delle avvolgibili sono in alluminio, le tapparelle in PVC, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata.

L'impianto elettrico è funzionante. E' presente uno scaldacqua a gas. Il riscaldamento è del tipo centralizzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

aggiornate al 22/05/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/12/2006 - Registro Particolare  
34653 Registro Generale 58419 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio  
82293/21234 del 20/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GENOVA(GE) SOGGETTO ACQUIRENTE
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/12/2006 - Registro Particolare 13754  
Registro Generale 58420 Pubblico ufficiale LIZZA PAOLO Repertorio  
82294/21235 del 20/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GENOVA(GE)  
SOGGETTO DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2017 - Registro Particolare 2619  
Registro Generale 14660 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI  
RISCOSSIONE SPA Repertorio 4561/4817 del 08/05/2017 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ADDEBITO ESECUTIVO Immobili siti in GENOVA(GE) SOGGETTO  
DEBITORE
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2017 - Registro Particolare 4008  
Registro Generale 22830 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio  
4654 del 07/12/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO  
INGIUNTIVO Immobili siti in GENOVA(GE) SOGGETTO DEBITORE
- TRASCRIZIONE CONTRO del 26/07/2018 - Registro Particolare  
19708 Registro Generale 26139 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 6386 del 20/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GENOVA(GE)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/02/2019 - Registro Particolare



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

3144 Registro Generale 4195 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

Repertorio 10880 del 12/12/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GENOVA(GE)

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio ricade in zona AR-UR del vigente Piano Urbanistico Comunale ed in particolare

CATEGORIA: Ambito di riqualificazione

TIPO: Ambito del territorio urbano

DESCRIZIONE: Ambito di riqualificazione urbanistica-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.

L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto prot. n° 19/1957 e variante prot. n° 1461/1959, autorizzato in data 31 dicembre 1959. In data 4 marzo 1985 prot. n° 729 è stata emessa regolare Decreto di Agibilità/abitabilità.

Dalla disamina dell'elaborato progettuale di cui alla variante sopra citata si evince che l'immobile risulta parzialmente difforme sia rispetto allo stato accatastato che quello realmente esistente:

1. Difformità tra planimetria catastale e progetto approvato: La planimetria catastale riporta che all'interno del locale cucina era stato realizzato un piccolo ripostiglio che nel progetto non è evidenziato.

2. Difformità tra planimetria catastale e stato di fatto: Il già citato ripostiglio è





Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

stato parzialmente traslato verso il bagno andandone a ridurre la superficie, la porta d'ingresso del ripostiglio è stata realizzata verso il corridoio/disimpegno, la porta del bagno è stata arretrata ed è stato realizzato un piccolo disimpegno tra il bagno ed il corridoio, sopra il disimpegno è stato realizzato un piccolo soppalco/ripostiglio.

Lo scrivente ritiene che l'immobile debba essere regolarizzato sotto il profilo urbanistico e catastale andando a presentare una sanatoria per opere interne il cui costo tecnico può essere indicativamente quantificato in € 700,00 (oltre oneri fiscali) e pagando una ammenda pari ad € 1.032,00 (per opere realizzate dopo il 2005). Parallelamente si dovrà predisporre opportuna pratica catastale di aggiornamento della planimetria il cui costo è ricompreso nell'importo sopra esposto e andando a pagare € 50,00 quali diritti di segreteria.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

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.

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

• **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Platani 16, interno 15, piano 5 L'edificio di cui l'appartamento oggetto della presente procedura è sito nel quartiere di Marassi e più precisamente è ubicato nella strada Via dei Platani ed è contraddistinto con il civico 16. L'immobile è posto in zona residenziale, nelle immediate vicinanze vi è il Nuovo Istituto Professionale Industriale Statale A. Meucci ed il capolinea delle linee degli autobus 37 e 683. Nelle immediate vicinanze non vi sono attività commerciali od industriali, i primi negozi sono posti in Piazza Francesco Guicciardini o lungo Corso Alessandro de Stefanis. L'edificio è stato realizzato nella seconda metà del 1900 come gli altri fabbricati circostanti. In zona sono presenti parcheggi pubblici. L'appartamento facente parte del condominio sito in Genova Via dei Platani 16 è contraddistinto con il numero interno 15 e posto al piano 5. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 626, Sub. 67, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 58.159,50 Per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale sarà necessario procedere alla predisposizione di



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

opportuna pratica catastale per comunicare l'aggiornamento della planimetria, nonchè... per un costo complessivo di oneri tecnici pari ad € 700,00 e sanzioni pari ad € 1.032,00.

**Identificativo corpo Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dei Platani 16, interno 15, piano 5**

**Superficie convenzionale 66,85 mq**

**Valore unitario 870,00 €/mq**

**Valore complessivo 58.159,50**

**Quota in vendita 100%**

**Totale 58.159,50**

Valore di stima 58.159,50

\* \* \*

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 03/06/2019

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

Geom. Mattei Piero

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di acquisto (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di agibilità/abitabilità (Aggiornamento al 14/02/2019)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia (Aggiornamento al



Procedura n° 597/18

R.G. Esecuzioni

14/02/2019)

✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale

✓ N° 1 Tavola del progetto - Stralcio progetto originario

✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale

✓ N° 1 Altri allegati - Visura ipotecaria

✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PUC

✓ N° 1 Ortofoto - Foto satellitare

