

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2019 del R.G.E.

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 94/2019 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 121.642,50</b> .....	13



## INCARICO

---

---

In data 16/04/2019, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2019 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) - piazza Soziglia, 12-12, edificio 12, scala centrale, interno 12, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.4094027,8.9322815)

## DESCRIZIONE

---

---

L'immobile in argomento è un appartamento residenziale di civile abitazione che si trova al quarto piano del civico 12 di Piazza Soziglia scala centrale, nel centro storico del Comune di Genova.

L'edificio di antica costruzione fu distrutto per eventi bellici e ricostruito successivamente.

E' distribuito su tre scale (sinistra, destra e centrale) con 62 appartamenti, affacciandosi sia sulla piazza Soziglia, sia sulla piazza Lavagna.

Non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze .

I servizi primari sono quelli del centro storico genovese.

I trasporti pubblici si trovano a pochi minuti di percorrenza pedonale verso la zona mare o verso il centro cittadino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al momento del sopralluogo è stato possibile accedere con l'assistenza della SOVEMO incaricata della procedura

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

L'atto giudiziario di pignoramento della procedura è del 13-02-2019 con trascrizione nel [REDACTED]

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli vanno pertanto a coprire il ventennio anteriore a tale data.

## TITOLARITÀ

---

---



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento in oggetto confina con :

- ballatoio
- appartamento int. 10A scala centrale
- muri perimetrali su piazza Lavagna
- muri di separazione con immobile di Vico dietro il coro delle Vigne civ. 3
- cavedio
- appartamento int. 13 scala centrale

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,05 m	quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>94,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>94,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile non presenta pertinenze (balconi, ..) né locali asserviti (cantine,...).

La superficie coperta catastale, conteggiata in 4,5 vani, si articola nei seguenti locali partendo dalla porta caposcala in senso antiorario:



- Ingresso : area 8 mq
- antibagno : area 2,5 mq
- WC : area 12 mq
- cucina : area 14,5 mq
- soggiorno : area 16,8 mq
- camera minore : area 17,6 mq
- camera maggiore : area 21,6 mq

L'esposizione dell'appartamento verso l'esterno è Est , Nord-Est con affaccio esclusivamente su piazza Lavagna

Il riscaldamento è autonomo con accoppiata produzione di acqua calda sanitaria.

Le finestre sono in PVC con doppio vetro e gli infissi esterni sono in PVC a cerniera

La pavimentazione è in graniglia di marmo alla genovese

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Attualmente l'unità immobiliare ha i seguenti dati catastali preso il Catasto Fabbricati

Sezione urbana : GEA

Foglio : 95

Particella Mappale : 188

Subalterno : 132

Zona Censuaria : 1A

Categoria : A/2

Classe : A4

Consistenza : 4,5 vani

Superficie catastale area coperta : 94 mq

Rendita : € 755,32

Originariamente l'immobile era allibrato al subalterno 71 e solo dopo il frazionamento del subalterno 124 (int. 10 stesso civico) acquisendo un vano è stato rinominato con il Subalterno 132.

Con Variazione del 13-04-2004 protocollo GE0086403 è stata registrata la fusione dell'appartamento originario con il vano annesso.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEA	95	188	132	1A	A2	4	4,5	94 mq	755,32 €	4		

**Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali corrispondono all'immobile.

La planimetria corrisponde lo stato dei luoghi dell'immobile.

In allegato alla perizia vengono annesse la visura per immobile nonché la planimetria presenti nei civici archivi

## PRECISAZIONI

---

La planimetria catastale corrisponde lo stato dei luoghi

## PATTI

---

L'immobile risulta dagli atti di compravendita in comunione legale dei coniugi esegutati.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile appare in appena sufficiente stato conservativo.

Si rilevano alcune sfogliature della tinta nel servizio igienico prevalentemente sul soffitto ed in quota parte nelle murature verticali, che non hanno rivelato al momento della visita evidenti tracce di umidità persistenti.

## PARTI COMUNI

---

La parti comuni ( vano scala, quota di lastrico ) sono identificate nel regolamento di condominio trascritto per opera del Notaio Sciello in data 6-6-1951 al n. registro 37873.

Il regolamento di condominio è annesso alla perizia

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non rilevabile agli atti

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni : non presenti vani fondi

Esposizione: Est - Nord-est

Altezza interna utile : 3,05

Str. verticali: ristrutturazione post bellica in ca



Solai: solette in laterizio e travetti

Copertura: prevalente a falda

Manto di copertura: tegole e lastrico solare

Pareti esterne ed interne: rivestimento semplice ed essenziale

Pavimentazione interna: graniglia di marmo alla genovese

Infissi esterni ed interni: finestre a battente in pvc con doppio vetro e infissi esterni in pvc

Volte: soffitto piano

Scale: in muratura

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: elettrico sottotraccia a 220 V, riscaldamento a termosifoni.

Terreno esclusivo: non applicabile

Posto auto: non applicabile

Soffitta, cantina o simili : non applicabile

Dotazioni condominiali : non applicabile

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato nella disponibilità della famiglia degli esecutati che la abitavano stabilmente. Risulterebbe prevista a breve la liberazione dell'unità immobiliare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto agli esecutati in comunione legale dei beni con atto di compravendita dalla Signora Barbali Federica a rogito notario Luigi Castello in data 28-06-2000 trascritto in data 7-7-2000 RP 12424 in consistenza inferiore a quella attuale non essendo compresa la camera di dimensioni maggiori.

Con atto di compravendita gli esecutati in comunione legale dei beni hanno acquisito la camera di maggiori dimensioni con atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Castello del 310-01-2004 trascritto in data 6-2-2004 al RP 2179 dai [REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/4), [REDACTED] (quota 1/4) per frazionamento a seguito di opere di ristrutturazione dell'appartamento 10 del medesimo civico.

Il pignoramento è stato trascritto in data 26-02-2019

L'atto di provenienza dell'appartamento e del vano annesso sono in allegato alla perizia.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 09/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Oneri di cancellazione***

Si allega la situazione delle formalità pregiudizievoli rilasciata in data 09-09-2019 che indica la situazione immutata dalla data della trascrizione del pignoramento.

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento non sono presenti iscrizioni o trascrizioni di pregiudizio.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile si trova nella zona del Centro Storico genovese ed è soggetta alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente cui risulta conforme per localizzazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato ricostruito a seguito di distruzione per gli eventi bellici su progetto approvato con decreto n. 857 del 18-05-1949.

L'edificio è stato dichiarato abitabile con Ordinanza del sindaco n. 661 del 05-04-1951

Lo stato dei luoghi è congruente con la rappresentazione planimetrica.

La annessione del vano appartenente in origine all'int. 10 del medesimo civico è avvenuto mediante pratica di frazionamento di immobile di civile abitazione, promossa da Giuseppina Rando con presentazione di DIA prot. 5084/2003 ai sensi dell'art. 22 comma 1 del TUE 370/01 a cura dell'arch. Sergio Giovanni Ratto.

### ***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

---

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

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 130,00

Per i vincoli e gli oneri condominiali si fa riferimento all'allegato documento proveniente dall'amministrazione condominiale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La vendita riguarda un immobile non comodamente divisibile in natura

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - piazza Soziglia, 12-12, edificio 12, scala centrale, interno 12, piano 4

L'immobile in argomento è un appartamento residenziale di civile abitazione che si trova al quarto piano del civico 12 di Piazza Soziglia scala centrale, nel centro storico del Comune di Genova. L'edificio di antica costruzione fu distrutto per eventi bellici e ricostruito successivamente. E' distribuito su tre scale (sinistra, destra e centrale) con 62 appartamenti, affacciandosi sia sulla piazza Soziglia, sia sulla piazza Lavagna. Non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze. I servizi primari sono quelli del centro storico genovese. I trasporti pubblici si trovano a pochi minuti di percorrenza pedonale verso la zona mare o verso il centro cittadino

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 132, Zc. 1A, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 148.050,00

Dati OMI: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona:  
Centrale/GARIBALDI-S.LORENZO TS.A (V.BALBI-V.CAIROLI-P.ZZA FONTAN  
E MAROSE-V.LUCCOLI)

Codice zona: B04

Microzona: 48



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Mercato (€/mq) per unità immobiliari di civile abitazione in normale stato di manutenzione risulta pari a : Min Max : 2100- 3100

Per l'immobile in oggetto in relazione alla sua localizzazione, al suo stato di conservazione ed agli altri parametri intrinseci ed estrinseci è ipotizzabile il valore unitario di 1.575,00 €/mq)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - piazza Soziglia, 12-12, edificio 12, scala centrale, interno 12, piano 4	94,00 mq	1.575,00 €/mq	€ 148.050,00	100,00%	€ 148.050,00
Valore di stima:					€ 148.050,00

Valore di stima: € 148.050,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato di possesso	15,00	%
Spese condominiali insolute	4200,00	€

**Valore finale di stima: € 121.642,50**

Al prezzo base è stata decurtata la posizione debitoria attuale in relazione ad insoluto per spese ordinarie e straordinarie.

Sono previste di prossima realizzazione spese già deliberate per un complessivo di € 5.300,00 relative alla installazione di impianto di videosorveglianza, al portone condominiale ed alla coloritura di parte del vano scala con una prevista incidenza di circa € 130,00. Tali spese saranno a carico del futuro acquirente.

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 10/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Murchio Aldo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atti compravendita (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - esterni da piazza soziglia (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - esterni da piazza Lavagna (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - interni condominiali (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Foto - interni appartamento (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura per immobile (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria immobile (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Ortofoto - area urbanistica (Aggiornamento al 07/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipocatastale al 09-09-2019 (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - situazione debitoria condominiale (Aggiornamento al 09/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento di condominio (Aggiornamento al 09/09/2019)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - piazza Soziglia, 12-12, edificio 12, scala centrale, interno 12, piano 4

L'immobile in argomento è un appartamento residenziale di civile abitazione che si trova al quarto piano del civico 12 di Piazza Soziglia scala centrale, nel centro storico del Comune di Genova. L'edificio di antica costruzione fu distrutto per eventi bellici e ricostruito successivamente. E' distribuito su tre scale (sinistra, destra e centrale) con 62 appartamenti, affacciandosi sia sulla piazza Soziglia, sia sulla piazza Lavagna. Non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze. I servizi primari sono quelli del centro storico genovese. I trasporti pubblici si trovano a pochi minuti di percorrenza pedonale verso la zona mare o verso il centro cittadino

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 132, Zc. 1A, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile si trova nella zona del Centro Storico genovese ed è soggetta alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente cui risulta conforme per localizzazione.

**Prezzo base d'asta: € 121.642,50**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 121.642,50**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - piazza Soziglia, 12-12, edificio 12, scala centrale, interno 12, piano 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 188, Sub. 132, Zc. 1A, Categoria A2	<b>Superficie</b>	94,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in appena sufficiente stato conservativo. Si rilevano alcune sfogliature della tinta nel servizio igienico prevalentemente sul soffitto ed in quota parte nelle murature verticali, che non hanno rivelato al momento della visita evidenti tracce di umidità persistenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in argomento è un appartamento residenziale di civile abitazione che si trova al quarto piano del civico 12 di Piazza Soziglia scala centrale, nel centro storico del Comune di Genova. L'edificio di antica costruzione fu distrutto per eventi bellici e ricostruito successivamente. E' distribuito su tre scale (sinistra, destra e centrale) con 62 appartamenti, affacciandosi sia sulla piazza Soziglia, sia sulla piazza Lavagna. Non sono presenti parcheggi nelle immediate vicinanze . I servizi primari sono quelli del centro storico genovese. I trasporti pubblici si trovano a pochi minuti di percorrenza pedonale verso la zona mare o verso il centro cittadino		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato nella disponibilità della famiglia degli esecutati che la abitavano stabilmente. Risulterebbe prevista a breve la liberazione dell'unità immobiliare.		

