
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Quadri Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 375/2016 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 375/2016 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.200,00	13



INCARICO

All'udienza del 14/05/2019, il sottoscritto Geom. Quadri Fabio, con studio in Via Nazionale, 108 - 16039 - Sestri Levante (GE), email info@quadricanepa.it, PEC fabio.quadri@geopec.it, Tel. 018 5482237, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/05/2019 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 Sessanta civ. 3A, interno 11

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova, Via dei Sessanta civ. 3A interno 11 (piano terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, sezione urbana COR, foglio 77, mappale 1510, subalterno 12 (vedi all.to n° 3).

L'appartamento, posto al piano terzo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 11 unità immobiliari a uso residenziale e n° 1 negozio al piano terra.

Tale fabbricato realizzato intorno al 1939, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terzo del fabbricato, è composto da ingresso, studio, cucina, due camere un bagno e un balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 dei Sessanta civ. 3A, interno 11

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:

- 

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

-  (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord e a est con Via Privata Elsa, a sud con Via dei Sessante e a Ovest con il vano scala condominiale e l'appartamento interno 11.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	5,80 mq	6,80 mq	1,00	6,80 mq	2,80 m	terzo
Studio	6,85 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	2,80 m	terzo
Bagno	3,05 mq	3,95 mq	1,00	3,95 mq	2,80 m	terzo
Cucina	8,90 mq	12,15 mq	1,00	12,15 mq	2,80 m	terzo
Camera 1	16,05 mq	18,60 mq	1,00	18,60 mq	2,80 m	terzo
Camera 2	11,55 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,80 m	terzo
Balcone	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				65,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				65,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1999 al 02/05/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 284, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81
Dal 02/05/2001 al 24/10/2008	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 284, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81 Piano 3
Dal 24/10/2008 al 16/09/2014	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 284, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81
Dal 16/09/2014 al 30/07/2019	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 1510, Sub. 12, Zc. 1A Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 65 mq Rendita € 464,81 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
COR	77	1510	12	1A	A3	4	5	65 mq	464,81 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e dal sopralluogo effettuato, non si è riscontrata corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi; più precisamente, emergono alcune difformità consistenti nella rappresentazione della tramezzatura e della finestratura.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorrerà depositare istanza DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale. Per l'espletamento di tale pratica si preventiva una spesa pari a €. 500,00 (euro cinquecento/00), compreso di diritti e onorario di professionista.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n° 3).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta nel suo complesso in discreto stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 6)

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in contesto condominiale e presenta parti comuni con altre unità immobiliari, come vano scala condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche e di manutenzione; risulta agibile.

L'immobile risulta realizzato intorno al 1939, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

L'esposizione cardinale prevalente è a Nord con visuale su Via Privata Elsa e con scarsa visuale panoramica; il tutto privo di elementi di pregio.

I locali presentano una pavimentazione in graniglia veneziana, con pareti interne e soffitti intonacate e finite al civile e tinteggiate. Le porte interne sono in legno noce scuro con vetrate, mentre i serramenti interni sono in alluminio vetro singolo ed esterni in persiane alla genovese in alluminio; il portoncino d'ingresso è blindato e in legno. La pavimentazione e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Il bagno è dotato di doccia, lavabo, bidet e wc.

L'impianto elettrico è sottotraccia sprovvisto di salvavita (diretto al contatore), mentre l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina (marca Baxi) posta in cucina.

L'immobile ha un'altezza interna di ml. 3,20.

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: discrete Note: NO salvavita
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: discrete
Termico	tipologia: autonomo con calderina installata in cucina (marca Baxi) alimentazione: metano cittadino, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: discrete



Gas tipologia: sottotraccia,
 alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro,
 condizioni: discrete

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

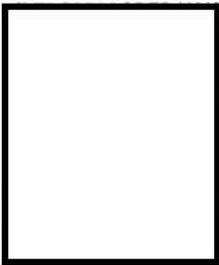
- Registrazione contratto: 20/03/2017
- Scadenza contratto: 31/03/2020

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del contratto di locazione allegato (vedi all.to n° 8).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1999 al 02/05/2001		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/10/2005	52965	33487
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova		22	6900		
Dal 02/05/2001 al 24/10/2008		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Clemente Ferrante	02/05/2001	1312	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	12/05/2001	13513	8971
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova/2	22/05/2001	2577	1V		

Dal 24/10/2008 al 30/07/2019		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Verde Pierpaolo	24/10/2008	6764	2951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	31/10/2008	39566	26070
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Rapallo	24/10/2008	2245	1T

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 31/10/2008
Reg. gen. 39567 - Reg. part. 7708
Quota: 1/1
Importo: € 186.000,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 124.000,00

Percentuale interessi: 5,82 %

Rogante: Not. Pierpaolo Verde

Data: 24/10/2008

N° repertorio: 6765

N° raccolta: 2952



Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 30/05/2016

Reg. gen. 15540 - Reg. part. 10938

Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Genova classifica l'immobile pignorato in zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Genova risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile pignorato:

- Licenza Edilizia n° 298 del 18/08/1941 per lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione;
- Decreto di abitabilità del 09/03/1942.

In merito al giudizio di conformità urbanistica rilevo che dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e lo stato rilevato sui luoghi, si rilevano difformità nella rappresentazione della tramezzatura interna.

Per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile occorrerà depositare presso l'ufficio tecnico sezione edilizia privata del Comune di Genova istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 22 L.R. 16/2008; per l'espletamento di tale pratica, compreso di onorario del professionista, sanzioni, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a €. 1.200,00 (euro milleduecento/00).

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei titoli abilitativi allegati (vedi all.to n° 4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (vedi all.to n° 9)
- 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.



A seguito di colloqui con l'Amministratore pro-tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura, Dott.ssa Roberta Carbone di "Carbone Servizi sas Amministrazioni Condominiali" con studio in Genova, Via R.A. Vigna 4/1 (tel. 010 6018937) sono emerse le seguenti posizioni relativamente all'immobile esecutato riguardanti gli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell' immobile:	c.ca €. 1.700,00
Spese insolte gestione ordinaria sino al 2019 (preventivo)	€. 8.138,37
Spese straordinarie tetto e cornicione (10 rate dal 20/11/2018 al 20/08/2019)	€. 5.351,81

Le restanti 19 rate non sono state conteggiate riferendosi a periodi successivi al deposito della presente perizia.

Si precisa che, essendo il condominio il soggetto proponente della presente esecuzione, la situazione debitoria a favore del medesimo non sarà inserita nei deprezzamenti.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della documentazione condominiale (vedi all.to 7).

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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati 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 Sessanta civ. 3A, interno 11
L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova, Via dei Sessanta civ. 3A interno 11 (piano terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, sezione urbana COR, foglio 77, mappale 1510, subalterno 12 (vedi all.to n° 3). L'appartamento, posto al piano terzo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 11 unità immobiliari a uso residenziale e n° 1 negozio al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1939, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in discreto stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terzo del fabbricato, è composto da ingresso, studio, cucina, due camere un bagno e un balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1510, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.915,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dei Sessanta civ. 3A, interno 11	65,22 mq	750,00 €/mq	€ 48.915,00	100,00%	€ 48.915,00
Valore di stima:					€ 48.915,00

Valore di stima: € 48.915,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	3.000,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità catastali (DOCFA)	500,00	€
Spese tecniche per regolarizzazione difformità urbanistico/edilizia	1.200,00	€

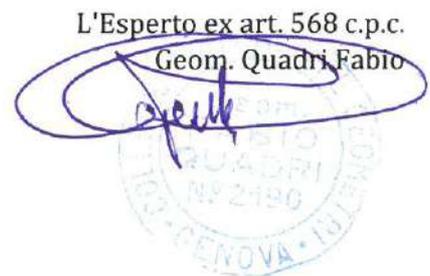
TOTALE DEPREZZAMENTI 4.700,00 €.

Valore finale di stima (arrotondato): € 44.200,00

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.

Sestri Levante, li 20/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Quadri Fabio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Sessanta civ. 3A, interno 11
L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova, Via dei Sessanta civ. 3A interno 11 (piano terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, sezione urbana COR, foglio 77, mappale 1510, subalterno 12 (vedi all.to n° 3). L'appartamento, posto al piano terzo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 11 unità immobiliari a uso residenziale e n° 1 negozio al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1939, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in discreto stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terzo del fabbricato, è composto da ingresso, studio, cucina, due camere un bagno e un balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1510, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale vigente nel Comune di Genova classifica l'immobile pignorato in zona AR-UR Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale.

Prezzo base d'asta: € 44.200,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 375/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dei Sessanta civ. 3A, interno 11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 1510, Sub. 12, Zc. 1A, Categoria A3	Superficie	65,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta nel suo complesso in discreto stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata. (vedi all.to n° 6)		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato sito in Comune di Genova, Via dei Sessanta civ. 3A interno 11 (piano terzo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova - sezione catasto urbano, sezione urbana COR, foglio 77, mappale 1510, subalterno 12 (vedi all.to n° 3). L'appartamento, posto al piano terzo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore. L'edificio, composto da cinque piani fuori terra, risulta suddiviso in n° 11 unità immobiliari a uso residenziale e n° 1 negozio al piano terra. Tale fabbricato realizzato intorno al 1939, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in muratura, solai in latero-cemento compreso quello della copertura piana adibita a lastrico solare, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino; il tutto in discreto stato di manutenzione e di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terzo del fabbricato, è composto da ingresso, studio, cucina, due camere un bagno e un balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa catastale – Ortofoto;
- 2) Planimetria dell'immobile;
- 3) Visura e planimetria catastale (Sez. Urb. COR, fg. 77 Mapp. 1510 sub. 12);
- 4) Titoli abilitativi;
- 5) Visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Documentazione condominio (rendiconto consuntivo e preventivo);
- 8) Contratto di locazione;
- 9) Copia Attestato di Prestazione Energetica;
- 10) Copia atto di provenienza.

