
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Lorenzi Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 126/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2017 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.500,00	14

INCARICO

In data 24/07/2018, il sottoscritto Geom. De Lorenzi Paolo, con studio in Corso Montegrappa, 33 - 16137 - Genova (GE), email delorenzi.paolo@geometrinrete.ge.it, PEC paolo.de.lorenzi@geopec.it, Tel. 335 7093563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Casartelli 21, interno 17, piano 5

DESCRIZIONE

Quota pari al 50% dell' intero di appartamento in Genova, via Casartelli civ. 21 int. 17, composto da: ingresso, disimpegno, sala, due camere, cucina, bagno e poggiolo.

Ubicato all' ultimo piano dell' edificio, risulta dotato di ottima illuminazione e vista sul porto e sulla città.

La zona risulta periferica rispetto al centro città e caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale. Con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Napoli.

Via Casartelli è una strada privata che termina in corrispondenza del civ. 21 ed il relativo accesso è consentito ai soli condomini.

Non esiste ad oggi come dichiarato dall' Amministratore, un regolamento approvato relativo a detta strada.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Casartelli 21, interno 17, piano 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Sono stati infatti depositati dal creditore precedente le iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Detta documentazione è stata integrata dallo scrivente con la planimetria catastale N.C.E.U. e con

l'estratto di mappa N.C.T..

Lo scrivente ha altresì provveduto ad autonoma ispezione ipotecaria in data 27.7.2018, non riscontrando differenze rispetto alla documentazione depositata da parte precedente

TITOLARITÀ

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L' immobile in esame è stato acquistato dagli attuali proprietari, ciascuno per la quota del 50%, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Chiarella Luigi Andrea in data 9.5.1961, rep. n. 156455.

Il certificato di residenza rilasciato in data 3.5.2017, indica come residenti in detto immobile, le seguenti persone:

- **** Omissis **** nato a Napoli il 4.8.1927;
- **** Omissis **** nata a Loano il 16.5.1926.

CONFINI

nord: muri divisori con interno 16;
est: muri divisori con interni 16 e 18 e con vano scale;
sud: muri perimetrali su distacco e divisori con interno 18;
ovest: muri perimetrali su distacco;
sopra: con terrazzo di copertura;
sotto: con interno 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	75,00 mq	1,00	75,00 mq	3,00 m	quinto
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,50	2,10 mq	0,00 m	quinto

Totale superficie convenzionale:	77,10 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	77,10 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini della presente valutazione ed in applicazione di quanto previsto dall' articolo 568 c.p.c. lo scrivente ha calcolato la "Superficie Commerciale" secondo il criterio della "Superficie Esterna Lorda", come stabilito dai criteri di Misurazione Immobiliare contenuti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, che prevede il computo dei muri perimetrali per intero, con una massimo di 50 cm. nel caso di murature perimetrali di spessore superiore, nonché di quelli di confine conteggiati per metà.

Le pertinenze, sono state ricondotte ad una "Superficie Virtuale", mediante l' utilizzo di appositi coefficienti di ragguaglio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/07/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeC, Fg. 5, Part. 368, Sub. 32, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 75 Rendita € 710,13 Piano 5

Quanto riportato sulla visura catastale corrisponde agli attuali proprietari.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GeC	5	368	32	1	A3	3	5	75	710,13	5		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Nessuna nota da segnalare

PRECISAZIONI

In relazione alla completezza della documentazione, la stessa risulta conforme e completa, ai sensi del disposto dell'art. 567 comma 2° del Codice di Procedura Civile.

Il certificato di residenza rilasciato in data 3.5.2017, indica come residenti in detto immobile, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PATTI

In buono stato di manutenzione risulta attualmente abitato dall' esecutata e dal marito, in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Chiarella Luigi Andrea in data 9.5.1961, rep. n. 156455.

STATO CONSERVATIVO

L' immobile si trova in buono stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L' appartamento fa parte di un fabbricato edificato negli anni 60 del secolo scorso con finiture correnti.

Gode di ottima illuminazione e vista sul porto di Genova e sulla città.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù o gravami sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato - condizioni: sufficienti

Solai: cemento armato - condizioni: sufficienti

Copertura: tipologia: piana non praticabile - condizioni: non rilevate

Componenti edilizie e costruttive

Pareti esterne: in muratura a doppia camera - condizioni: scadenti: si evidenziano distacchi di intonaco in corrispondenza dei travi in cemento armato oggetti di interventi di rimozione di alcune parti pericolanti.

Portone accesso: ad anta singola - materiale: metallo - condizioni: sufficienti.

Cucina: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Bagno: pavimenti e pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Pavimenti: in graniglia di marmo - condizioni: buone.

Pareti: in tappezzeria di carta - condizioni: sufficienti

Finestre: in alluminio - condizioni sufficienti

Tapparelle in plastica - condizioni sufficienti

Porte in legno smaltato - condizioni sufficienti

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: sottotraccia

Termico: centralizzato - ACS con boiler elettrico.

Nota: relativamente alla "dichiarazione di rispondenza" degli impianti alla vigente normativa, atteso che gli stessi risultano essere stati realizzati in data antecedente all' entrata in vigore del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la stessa dovrà essere rilasciata, ai sensi dell' art. 7 comma 6° del precitato D.M. 37/2008, da professionista aventi specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico e che ha esercitato la professione per almeno cinque anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 7/8/2018, l' immobile era abitato dagli attuali proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/05/1961 al 24/07/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Chiarella Luigi Andrea	09/05/1961	156455	20186

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	15/05/1961	7401	

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 del Territorio di Genova aggiornate al 24/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 15/05/1961
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 7401
- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 13/02/2017
Reg. gen. 4539 - Reg. part. 3059
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante é la residenza.

Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne;
- ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Dalle ricerche effettuate presso l' Ufficio Visura del Comune di Genova è stata reperito il progetto originario del fabbricato, n. 1427/1959.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n° 555 in data 30.3.1961.

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.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, così come rilevato in sede di sopralluogo del 7 agosto 2018 ed il sopra indicato progetto, autorizzato con provvedimento del Sindaco n. 4495 del 31.12.1959, non si sono riscontrate difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi tabella A – spese generali: 35,60/1000.

Millesimi riscaldamento: 51,93/1000.

Alla data della richiesta all' Amministratore (luglio 2018) non vi sono liti pendenti.

Non esistono debiti pregressi nei confronti del condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si esclude la possibilità di vendita in lotti separati, viste le caratteristiche dell' immobile pignorato.

La vendita sarà soggetta all' imposta di registro essendo l' esecutata persona fisica.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Casartelli 21, interno 17, piano 5
Quota pari al 50% dell' intero di appartamento in Genova, via Casartelli civ. 21 int. 17, composto da: ingresso, disimpegno, sala, due camere, cucina, bagno e poggiolo. Ubicato all' ultimo piano dell' edificio, risulta dotato di ottima illuminazione e vista sul porto e sulla città. La zona risulta periferica rispetto al centro città e caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale. Con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Napoli. Via Casartelli è una strada privata che termina in corrispondenza del civ. 21 ed il relativo accesso è consentito ai soli condomini. Non esiste ad oggi come dichiarato dall' Amministratore, un regolamento approvato relativo a detta strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 368, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 40.500,00
Il "Valore di stima del bene" sopra indicato è stato arrotondato.

Per il dettaglio vedasi l' allegato "Rapporto di Valutazione".

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Casartelli 21, interno 17, piano 5	77,10 mq	1.050,00 €/mq	€ 80.955,00	50,00	€ 40.500,00
Valore di stima:					€ 40.500,00

Valore di stima: € 40.500,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 38.500,00

Riduzione percentuale pari al 5% del valore per assenza di garanzia per vizi ed evizione, così come indicato nel quesito.

Per il dettaglio vedasi l' allegato "Rapporto di Valutazione".

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Attestazione degli adempimenti di cui all' art. 173-bis

Il sottoscritto geometra Paolo De Lorenzi, in qualità di esperto nominato nella procedura promossa da **** Omissis **** e **** Omissis **** contro **** Omissis ****, attesta di avere inviato copia della presente relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, nel rispetto della normativa vigente.

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 22/08/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Lorenzi Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - certificato di residenza
- ✓ Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ Foto
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - Rapporto di Valutazione

- ✓ Altri allegati - Rilievo immobile
- ✓ Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - documentazione amministrazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Casartelli 21, interno 17, piano 5
Quota pari al 50% dell' intero di appartamento in Genova, via Casartelli civ. 21 int. 17, composto da: ingresso, disimpegno, sala, due camere, cucina, bagno e poggiolo. Ubicato all' ultimo piano dell' edificio, risulta dotato di ottima illuminazione e vista sul porto e sulla città. La zona risulta periferica rispetto al centro città e caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale. Con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Napoli. Via Casartelli è una strada privata che termina in corrispondenza del civ. 21 ed il relativo accesso è consentito ai soli condomini. Non esiste ad oggi come dichiarato dall' Amministratore, un regolamento approvato relativo a detta strada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 368, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C. 2010, adottato con Delibera della Giunta Comunale in data 5/2/2015, il fabbricato ricade nell' ambito di conservazione dell' impianto urbanistico AR-UR, la cui funzione caratterizzante é la residenza. Sono consentiti sugli edifici esistenti, i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria, straordinaria e opere interne; - ristrutturazione edilizia purché Consentita, purché prevista da un progetto che ne dimostri la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Parte Seconda, sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Prezzo base d'asta: € 38.500,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Casartelli 21, interno 17, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 368, Sub. 32, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	77,10 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di manutenzione.		
Descrizione:	Quota pari al 50% dell' intero di appartamento in Genova, via Casartelli civ. 21 int. 17, composto da: ingresso, disimpegno, sala, due camere, cucina, bagno e poggiolo. Ubicato all' ultimo piano dell' edificio, risulta dotato di ottima illuminazione e vista sul porto e sulla città. La zona risulta periferica rispetto al centro città e caratterizzata da insediamenti di tipo residenziale. Con intenso traffico e scarsa possibilità di parcheggio, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di collegamenti con mezzi pubblici in transito su via Napoli. Via Casartelli è una strada privata che termina in corrispondenza del civ. 21 ed il relativo accesso è consentito ai soli condomini. Non esiste ad oggi come dichiarato dall' Amministratore, un regolamento approvato relativo a detta strada.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 7/8/2018, l' immobile era abitato dagli attuali proprietari.		