
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lanero Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 153/2019 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
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	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 153/2019 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



INCARICO

All'udienza del 15/04/2019, il sottoscritto Geom. Lanero Luigi, con studio in Via Finocchiaro Aprile, 31/30 B - 16100 - Genova (GE), email luigi.lanero@studiolanero.it, PEC luigi.lanero@geopec.it, Tel. 0105 85366, 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 Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Quota pari ad 1/1 del diritto di usufrutto dell'appartamento sito in Genova, Via Tortosa civ. 8 int. 7 scala B composto da vani 4 catastali così articolati: ingresso, corridoio, due stanze, cucina, bagno e balcone .

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il fabbricato è ubicato nel quartiere genovese di Marassi, meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 1, facente parte del Municipio III Bassa Valbisagno, insieme al quartiere di San Fruttuoso. Il territorio di Marassi, compresa l'area di Quezzi, confina con i quartieri di Staglieno e Molassana a nord, San Martino e San Fruttuoso a sud, Castelletto a ovest . Il fabbricato è situato nelle immediate vicinanze del Torrente Bisagno e dello Stadio Luigi Ferraris e numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della Val Bisagno. Il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis, in direzione da Genova (quartiere della Foce) a Staglieno e l'alta Val Bisagno.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'Autostrada A12, Genova-Livorno, che si trova nel limitrofo quartiere di Staglieno, a circa 2 km da Marassi .

La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina a Marassi è quella di Genova Brignole, a circa 2 km di distanza.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2

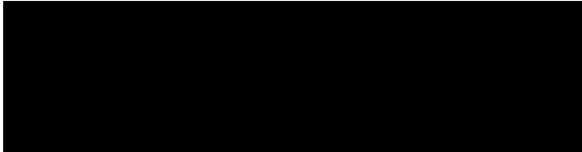


COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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:

- 

CONFINI

L'appartamento confina, da nord-ovest e proseguendo in senso orario:
con muro di perimetro su distacco verso il civ. 7 di Via Casata Centuriona, con muro di perimetro su Corso A. De Stefanis, con appartamento int. 6 della scala B, con il vano scala B e con appartamento int. 8 della scala B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	63,00 mq	1,00	63,00 mq	3,20 m	secondo
Balcone scoperto	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				63,42 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				63,42 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Dalla planimetria redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 2, è visibile la sua disposizione interna.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/02/1976 al 10/05/1979	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 58, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 10/05/1979 al 13/07/2012	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 58, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 402,84 Piano 2
Dal 13/07/2012 al 01/09/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 137, Sub. 26, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 62 mq Rendita € 402,84 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	37	137	26	1	A4	5	4	62 mq	402,84 €	2	

Corrispondenza catastale

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

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 2) e la planimetria catastale (v. Allegato 3) non si sono riscontrate difformità salvo lievi imperfezioni di rappresentazione grafica dell'immobile.



PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Visura del progetto N. 100 del 1929 presso l'archivio storico progetti del Comune di Genova .

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione .

PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale, diviso in quattro scale con accesso (tramite scala comune) dal cortile interno posto al piano primo .

Ciascuna scala è dotata di ascensore con partenza dal predetto piano primo .

Le facciate e la copertura, sono in discrete condizioni di manutenzione .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato .

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandato per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 4 .

Caratteristiche strutturali

- strutture verticali: in cemento armato con tamponamento in muratura;
- solai: in cemento armato;
- copertura: copertura piana a terrazzo praticabile;

Componenti edilizie costruttive

- vano scala: pareti e soffitti in tinta, ringhiera in ferro, pedate in marmo, pavimenti in graniglia - condizioni normali;
- facciate: in muratura; rivestimento con intonaco liscio con modanature e fregi - condizioni normali;
- infissi esterni: finestre in alluminio - persiane in pvc - condizioni buone;
- porta d'ingresso: portoncino blindato, condizioni buone;



- infissi interni: porte in legno; condizioni discrete;
- cucina: pavimento in graniglia e pareti rivestite in piastrelle; condizioni mediocri;
- bagno: pavimento in graniglia e pareti rivestite in piastrelle - sanitari: vaso, lavabo e vasca da bagno - condizioni scarse;
- pavimenti: in graniglia alla genovese con riquadri - condizioni buone;
- pareti rivestite con tappezzeria e soffitti in tinta - condizioni scadenti .

Impianti

- gas: alimentazione a gas metano,
- elettrico: sottotraccia, non sono state reperite certificazioni,
- fognario: allacciato alla rete comunale,
- idrico: sottotraccia e allacciato alla rete comunale,
- termico: impianto di riscaldamento centralizzato e di produzione acqua calda autonomo con calderina ubicata in cucina,
- condizionamento: assente ;
- ascensore: presente con partenza dal piano primo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato come da verbale di accesso del 7.5.2019 redatto dalla SO.VE.MO. in qualità di custode .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1976 al 10/05/1979	[REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/02/1976	14	3938
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/11/1980	25873	19328
		Registrazione			
Dal 10/05/1979 al 13/07/2012	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Angelo ONETO	10/05/1979	14140	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	09/06/1979	12728	9998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2012 al 11/08/2017		Cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BIGLIA DI SARONNO Piero	13/07/2012	36714	26349
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/08/2012	23228	18435
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 18/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**



- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a GENOVA il 18/03/2019

Reg. gen. 8536 - Reg. part. 6458

Quota: 1/1



NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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 non risulta agibile.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova, non si sono reperiti progetti relativi al fabbricato in oggetto, edificato in epoca antecedente al 1942.

Presso l'Archivio Storico si è reperito il progetto di costruzione N. 100 del 1929.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte non risulta essere stato rilasciato Decreto di Abitabilità in quanto edificato in epoca antecedente al 1934.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia per la conformità urbanistica-edilizia si esegue il raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 2), di cui lo scrivente ha eseguito il rilievo, e la planimetria allegata al progetto di costruzione N. 100 del 1929 (v. Allegato 5); per l'unità immobiliare non si sono riscontrate difformità salvo errori di graficismo.

Il collaboratore dello scrivente, geom. Claudio Ferrero, iscritto nell'albo dei certificatori della Regione Liguria al n. 2696, ha predisposto l'attestato di certificazione energetica n. 29310 del 9.8.2019 che



viene unito alla presente quale Allegato 6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.718,72

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'Amministratore del Condominio, dott.sa Giancarla RACHELLI, rispondeva alla specifica richiesta dello scrivente datata 14.6.2019 (v. Allegato 7), da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile in questione sopra riportati .
In detta missiva riportava che non era in suo possesso il Regolamento di condominio .

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2
Quota pari ad 1/1 del diritto di usufrutto dell'appartamento sito in Genova, Via Tortosa civ. 8 int. 7 scala B composto da vani 4 catastali così articolati: ingresso, corridoio, due stanze, cucina, bagno e balcone .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 137, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.476,75
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento . La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero . Fonti di informazione -acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona; -esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; -esame della banca dati dei



valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.A.I.P.; -acquisizione dei dati di mercato desunti sia dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati che da una personale verifica del mercato attuale effettuata acquisendo in loco informazioni sulle quotazioni di compravendita attuale degli immobili simili a quello in oggetto .

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
-OMI (2018 - II° semestre)	€/mq 910,00	€/mq 1.350,00
-indagine di mercato	€/mq 1.000,00	€/mq 1.200,00
-osservatorio FIAIP	€/mq 900,00	€/mq 1.100,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato, nel centro del quartiere di Marassi nelle immediate vicinanze dello Stadio, del mediocre stato di conservazione sia dell'appartamento che del fabbricato nonché delle difficoltà di parcheggio in zona soprattutto in concomitanza con gli eventi sportivi, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare il valore di € 850,00 al metro quadro di superficie virtuale di appartamento considerato libero .

Determinazione del valore dell'usufrutto

Per la determinazione del valore dell'usufrutto (dopo il calcolo del valore venale sulla base dei concetti su esposti) si procede moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse (0,80%) e successivamente per il coefficiente indicato nella tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto, unita alla presente quale Allegato 6; la tabella utilizzata è stata approvata con decreto interdirigenziale in data 19 dicembre 2018 (in G.U. n. 300 del 28.12.2018), con il nuovo saggio legale dello 0,80% (come fissato dal D.M. 12 dicembre 2018 -

La vendita giudiziale riguarda pertanto il diritto di usufrutto del s

Nel calcolo per la determinazione del valore dell'usufrutto verrà utilizzato il coefficiente pari a 31,25 come indicato nella tabella Allegato 8 .

Si procede qui di seguito ad eseguire il calcolo del valore dell'usufrutto:

valore piena proprietà: € 53.907,00

tasso d'interesse legale: 0,8%

valore rendita annua: € 53.907,00 x 0,8% = € 431,26

coefficiente età titolare dell'usufrutto: 31,25

valore dell'usufrutto: € 431,26 x 31,25 = € 13.476,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2	63,42 mq	850,00 €/mq	€ 53.907,00	25,00%	€ 13.476,75
Valore di stima:					€ 13.476,75



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 12/09/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Lanero Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 1 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 2 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 3 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 4 - Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - Allegato 5 - Progetto originario di costruzione
- ✓ Altri allegati - Allegato 6 - Certificazione energetica
- ✓ Altri allegati - Allegato 7 - Lettera amministratore
- ✓ Altri allegati - allegato 8 - Tabella calcolo usufrutto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2
Quota pari ad 1/1 del diritto di usufrutto dell'appartamento sito in Genova, Via Tortosa civ. 8 int. 7 scala B composto da vani 4 catastali così articolati: ingresso, corridoio, due stanze, cucina, bagno e balcone .
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 137, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - approvato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico) . Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico . Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939) .



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 153/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Tortosa , edificio 8, scala B, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Usufrutto	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 137, Sub. 26, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	63,42 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione .		
Descrizione:	Quota pari ad 1/1 del diritto di usufrutto dell'appartamento sito in Genova, Via Tortosa civ. 8 int. 7 scala B composto da vani 4 catastali così articolati: ingresso, corridoio, due stanze, cucina, bagno e balcone .		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato come da verbale di accesso del 7.5.2019 redatto dalla SO.VE.MO. in qualità di custode .		



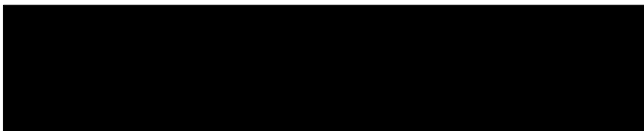
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 01/09/2017

Reg. gen. 27981 - Reg. part. 19790



Formalmente a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento di immobili**

Trascritto a GENOVA il 18/03/2019

Reg. gen. 8536 - Reg. part. 6458

Quota: 1/1

