
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castaldi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 443/2018 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.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
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
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 443/2018 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 551.047,50	13



INCARICO

All'udienza del 13/07/2018, il sottoscritto Arch. Castaldi Francesco, con studio in Via G. Galilei 24/3 - 16010 - Sant'Olcese (GE), email fmcastaldi@libero.it, PEC francesco.castaldi@archiworldpec.it, Tel. 349 6781722, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 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 Malta , edificio 5, scala -, interno 12, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento facente parte di immobile signorile, costituito da piano terra oltre 6 piani.

Caratteristiche zona: residenziale, in area centrale di pregio nota come "Quadrilatero" centro città. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: ci troviamo nel centro di Genova a pochi metri da Piazza De Ferrari e dal centro storico.

Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 700 m (Ge-Brignole), casello autostradale (Ge-Ovest) a circa 5 Km e Ospedale "Galliera" a circa 800 m, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Malta , edificio 5, scala -, interno 12, piano 4

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina come segue:

- a nord: distacco;
- a sud: vano scala e interno 13 stesso civ;
- a est: interno 11 stesso civ;
- a ovest: Via Fiasella.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	145,00 mq	190,00 mq	1,00	190,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,00 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	
Cantina	8,80 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				193,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				193,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento costituito da: ingresso ed adiacente cabina armadi/spogliatoio, corridoio principale ed altro secondario, n° 3 camere, cucina, pranzo soggiorno e n° 2 servizi igienici. Presenti un balcone ed una cantina.

L'altezza interna h. 3,00 m salvo per le zone di disimpegno aventi h. 2,45 m.

Pavimenti in parquet incollato presumibilmente su pavimento esistente, infissi interni ed esterni in legno, presenza di persiane e tapparelle avvolgibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 32 Categoria A2



Dal 06/07/1987 al 22/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 32 Categoria A2
Dal 27/07/2005 al 01/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 107, Part. 32 Categoria A2

A catasto al 01/08/2018 risulta ancora presente quale usufruttuaria la sig. **** Omissis ****.

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	107	32	50		A2	5	9,5	203 mq	2404,11	4	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale risulta conforme a quanto rilevato in loco.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e verificata la completezza dei documenti art. 567, comma 2, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi libero, non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione seppur necessiti di manutenzione ordinaria generale e verifica degli impianti.

PARTI COMUNI



L'appartamento pignorato è parte del civ. 5 di via Malta e condivide con gli altri appartamenti, facenti parte dello stesso, l'atrio, l'acensore, il vano scala, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Esposizione: nord-ovest

Altezza interna utile: m.3,00 con ribassamenti a m. 2,45

Str. verticali: pilastri in c.a.

Solai: -

Copertura: piana

Manto di copertura: -

Pareti esterne ed interne: esterne presunte a cassavuota, interne in mattoni forati

Pavimentazione interna: parquet, presumibilmente incollato, su pavimentazione precedente

Infissi esterni ed interni: esterni in legno a vetro singolo, interni in legno

Volte: -

Scale: -

Impianto elettrico: sottotraccia (non è stao reperita la dich. di conformità)

Impianto idrico: sottotraccia (non è stao reperita la dich. di conformità)

Impianto termico: sottotraccia (non è stao reperita la dich. di conformità), sono presenti due pompe di calore a servizio di due camere

Terreno esclusivo: -

Posto auto: -

Cantina: sì (non è stato possibile visionarla)

Dotazioni condominiali: ascensore, citofono

Altro: - - -

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione seppur necessiti di manutenzione ordinaria generale e verifica degli impianti i quali si presume non siano a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1998	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 27/07/2005	**** Omissis ****	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 21/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0176 concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a GENOVA il 26/08/2014
Reg. gen. 20011 - Reg. part. 2892
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 200.000,00

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 0100 garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni risultanti dall'atto di transazione

Iscritto a GENOVA il 14/04/2017

Reg. gen. 12318 - Reg. part. 2133

Importo: € 290.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a GENOVA il 05/06/2018

Reg. gen. 18912 - Reg. part. 14298

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

PUC- L'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Piano di bacino Torrente Bisagno - L'immobile risulta in area inondabile.

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali.

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.

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova è emersa la seguente documentazione edilizia:

- Pratica madre n°46/1921;

- Situazione attuale derivante da art. 26 n° 2784/87 del 10/12/87 e art. 26 n° 997/90 del 15/06/90.

- L'agibilità non è stata reperita. Trattasi tuttavia di immobile ante '42.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dall'analisi delle pratiche reperite la situazione attuale risulta conforme a quanto rilevato in loco.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.034,53

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.102,95

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Sig.**** Omissis ****.

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 Malta , edificio 5, scala -, interno 12, piano 4
Appartamento facente parte di immobile signorile, costituito da piano terra oltre 6 piani. Caratteristiche zona: residenziale, in area centrale di pregio nota come "Quadrilatero" centro città. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: ci troviamo nel centro di Genova a pochi metri da Piazza De Ferrari e dal centro storico. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 700 m (Ge-Brignole), casello autostradale (Ge-Ovest) a circa 5 Km e Ospedale "Galliera" a circa 800 m, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 32, Sub. 50, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 580.050,00
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili,



per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

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 virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Acquisizione delle informazioni attraverso il portale dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio immobiliare"; sul sito delle agenzie immobiliari "guida valore casa"; direttamente presso le agenzie di mediazione immobiliari della zona e reperimento dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Malta, edificio 5, scala -, interno 12, piano 4	193,35 mq	3.000,00 €/mq	€ 580.050,00	100,00	€ 580.050,00
Valore di stima:					€ 580.050,00

Valore di stima: € 580.050,00

Deprezzamento del 5,00 %

Valore finale di stima: € 551.047,50

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.

Sant'Olcese, li 24/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castaldi Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 01/08/2018)
- ✓ Foto - FOTOGRAFIE ESTERNI (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ Foto - FOTOGRAFIE INTERNI (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Ortofoto - ORTOFOTOCARTA (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - REGOLARITA' EDILIZIA (Aggiornamento al 27/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - STRALCIO BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - NOTE AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 17/09/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Malta , edificio 5, scala -, interno 12, piano 4
Appartamento facente parte di immobile signorile, costituito da piano terra oltre 6 piani. Caratteristiche zona: residenziale, in area centrale di pregio nota come "Quadrilatero" centro città. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: ci troviamo nel centro di Genova a pochi metri da Piazza De Ferrari e dal centro storico. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 700 m (Ge-Brignole), casello autostradale (Ge-Ovest) a circa 5 Km e Ospedale "Galliera" a circa 800 m, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 32, Sub. 50, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PUC - L'immobile ricade in zona AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Piano di bacino Torrente Bisagno - L'immobile risulta in area inondabile. Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex legge 1089/1939 ed ex legge 1497/1939), sulla tutela del patrimonio storico architettonico e dei beni ambientali.

Prezzo base d'asta: € 551.047,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 551.047,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Malta , edificio 5, scala -, interno 12, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 107, Part. 32, Sub. 50, Categoria A2	Superficie	193,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione seppur necessiti di manutenzione ordinaria generale e verifica degli impianti.		
Descrizione:	Appartamento facente parte di immobile signorile, costituito da piano terra oltre 6 piani. Caratteristiche zona: residenziale, in area centrale di pregio nota come "Quadrilatero" centro città. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche zone limitrofe: ci troviamo nel centro di Genova a pochi metri da Piazza De Ferrari e dal centro storico. Collegamenti pubblici: stazione ferroviaria a circa 700 m (Ge-Brignole), casello autostradale (Ge-Ovest) a circa 5 Km e Ospedale "Galliera" a circa 800 m, fermate dei mezzi pubblici di trasporto nelle immediate vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		






C.E. n° 2018/06

TRIBUNALE DI GENOVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 443/2018
PROMOSSA



Oggetto: **Esecuzione 443/2018 - Relazione integrativa per verifica cantina dell'appartamento sito in via Malta 5/12 a Genova.**

In ottemperanza al verbale di causa del 10/07/2019 col quale Ill.mo Giudice Andrea Balba richiedeva di procedere alla corretta individuazione della cantina di pertinenza dell'appartamento sito in via Malta civ. 5, int. 12, di proprietà 

Il sottoscritto estimatore, preso contatto con il Custode SO.VE.MO, ha proceduto ad eseguire sopralluogo presso la cantina in oggetto come specificato nel verbale allegato.

Si riepilogano di seguito i dati principali della cantina:

- è posta al primo livello sottostrada di via Malta, all'interno del civ. 5;
- è identificata col n° 12;
- è priva di illuminazione e di serratura;
- è in scadente stato di conservazione;
- ha una consistenza di circa 7,50 mq netti e circa 10,00 mq lordi;
- il valore, come già specificato nella relazione di perizia, è ricompreso nella stima precedentemente esposta e pertanto non vi sono variazioni nell'importo già stimato.

Assolto il proprio mandato il sottoscritto deposita l'integrazione richiesta e resta a disposizione.

Sant'Olcese, 29 luglio 2019

Allegati:

- verbale di sopralluogo;
- documentazione fotografica.

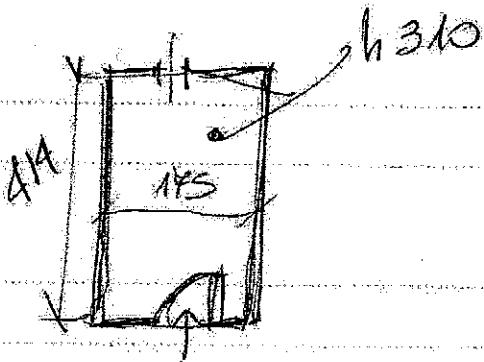

Liberto ex art. 568 C.P.C.
CASTALDI
architetto Francesco Castaldi






SE 443 / 18

VERBALE SPERALLUOGO (CANTINA)



Il giorno 26 luglio alle ore 15,30 alla presenza
dei signori:

- G. DE NICOLA (Co. U.E. Pto) custode dell'immobile

- Sig. [REDACTED]

viene eseguito sopralluogo presso la cantina di
pertinenza dell'appartamento sito in Via Malta
civ. 5 int. 12.

La cantina è identificata col n° 12, posta
al piano sottostante, e parzialmente occupata
da scaffalature e mensole varie. Non ha
senza ne' alcun nome.

il C.T.O. Francesco Orlandi, con la collaborazione
dell'Arch. Renata Polini Moncada



