
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stella Stefania, nell'Esecuzione Immobiliare 265/2019 del R.G.E.

promossa da

UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

Codice fiscale: 03053920165

Partita IVA: 03053920165

VIALE MELLUSI 134

BENEVENTO (BV)

contro

Codice fiscale:

16100 - GENOVA (GE)

Nata a Genova



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
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.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 265/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Stella Stefania, con studio in Via Merano, 3A/4 - 16100 - Genova (GE), email s-s@libero.it, PEC stefania.stella@archiworldpec.it, Tel. 347 5785322, Fax 010 8934192, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2019 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 PIERO PINETTI 120R

DESCRIZIONE

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde.

Lo stesso fabbricato appare in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala è in discrete condizioni.

Il quartiere in cui si trova l'immobile fa parte di una zona periferica prettamente residenziale con pochissima possibilità di parcheggio

L'appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione.

Si tratta di un bilocale situato al piano terra di un grande condominio : si accede tramite passaggio condominiale alla zona giorno da cui si passa sia alla camera da letto che al vano servizio (antibagno e bagno) posizionato sul retro. Il tutto appare in uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno.

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 PIERO PINETTI 120R

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:

- Proprietà 1/1)
Codice fiscale.
VIA PIERO PINETTI 120R
16100 - GENOVA (GE)
Nata a Genova

CONFINI

Attualmente l'appartamento confina :
a nord: altra unità abitativa
a sud: passaggio condominiale
ad ovest: portone fabbricato
ad est: scalinata per passaggio pubblico

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	32,00 mq	47,00 mq	0,20	47,00 mq	2,45 m	terra
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/06/1993		Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 266, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 130,00 Piano T



Dal 14/06/1993 al 05/07/2004		Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 266, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3 Rendita € 255,65 Piano T
Dal 05/07/2004 al 07/05/2008		Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 266, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Rendita € 255,65 Piano T
Dal 07/05/2008 al 01/10/2019	va	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 1157, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 Superficie catastale 51 mq Rendita € 255,65 Piano T

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	35	1157	1	1	A4	4	3	51 mq	255,65 €	T	

PRECISAZIONI

APPARTAMENTO VIA PINETTI CIVICO 120R GENOVA

PROPRIETARIO :

destinazione d'uso RESIDENZIALE Sup. Netta mq.

CAMERA 1 12,25

CUCINA- SOGGIORNO 12,00

ANTIBAGNO 2,60

BAGNO 3,50

CANTINA 5,00

SOPPALCO CAMERA abusivo 10,00



PATTI

NESSUNO

STATO CONSERVATIVO

Lo stesso appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione.
Il tutto appare uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno

PARTI COMUNI

passaggio pedonale di accesso all'immobile ed all'intero fabbricato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù dichiarata dall'esecutata nè dall'amministrazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde .

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile necessita di un risanamento conservativo per cui è già stato approvato un preventivo della ditta FB building on rope srls. di € 46.800,00 oltre IVA, per cui la cifra addebitata all'esecutata si aggirerà intorno ai 3.000,00 €

L'appartamento, invece, è frutto di una recente ristrutturazione ed appare in buono stato di conservazione.

QUALITA' GENERALE IMMOBILE

livello di piano terra

esposizione sud

luminosità discreta

panoramicità no

impianti tecnici nella media

stato manutenzione generale buono

servizi nella media

COMPONENTI EDILIZI

infissi esternipersiane e finestre in allum.

infissi interni porte in legno

pavimentazione interna ceramica



rivestimenti tinteggiature
 rivestimenti cucina e w.c. ceramica - tinteggiature
IMPIANTI
 elettrico sottotraccia
 citofonico no
 acqua calda calderina
 antenna parabola
 riscaldamento autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

occupato dall'esecutata

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 : 14/06/1993	o di compravendita del 14/06/1993 n. 3325 del Notaio P. Biglia trascritto a Genova il 13/07/1993 ai nn. 17185/12662 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO P. BIGLIA	14/10/1993	3325	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/07/1993	17185	12662
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 14/06/1993 al 04/07/2004	o di compravendita del 5/07/2004 n. 12702/8728 del notaio C. Ferrari trascritto a Genova il 23/07/2004 ai nn. 36988/22736 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO C. FERRARI	05/07/2004	12702	8728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	23/07/2004	36988	22736
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/07/2004 al 06/05/2008	Genova Atto di compravendita del 07/05/2008 ai nn.46041/3276 del Notaio A. Chiavassa trascritto a Genova il 27/05/2008 ai nn. 20331/13010 Codice Fiscale/P.IVA: 03654380108	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A. CHIAVASSA	07/05/2008	46041	3276
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	27/05/2008	20331	13010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ISPEZIONI IPOTECARIE aggiornate al 16/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo
 Iscritto a Genova il 27/05/2008
 Reg. gen. 20332 - Reg. part. 3773
 Quota: 150.000,00
 Importo: € 150.000,00
 A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA
 Contro
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 100.000,00
 Spese: € 50.000,00
 Percentuale interessi: 5,85 %
 Rogante: CHIAVASSA
 Data: 07/05/2008
 N° repertorio: 46042
 N° raccolta: 3277
 Note: - le iscrizioni ipotecarie ipoteca volontaria del 27 maggio 2008 ai nn. 20332/3773 a favore di B@nca 24 - 7 Spa. Per un importo di € 150.000 i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, della formalità di trascrizione del pignoramento 13/05/2019 Registro Particolare 11685 Registro Generale 15447 Rep. 3040/2019 a favore di UBI Banca Spa. Bergamo con debito di € 127.371,25 più spese ed interessi

Trascrizioni



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 15/04/2019

Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11685

Quota: 127.371,25

A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, della formalità di trascrizione del pignoramento 13/05/2019 Registro Particolare 11685 Registro Generale 15447 Rep. 3040/2019 a favore di UBI Banca Spa. Bergamo con debito di € 127.371,25 più spese ed interessi

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona AR-UR in Ambito di Riqualificazione Urbanistica residenziale del PUC 2000 aggiornato nel 2012 senza vincolo.

Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato nel 1892 e risulta disponibile il progetto dell'intero fabbricato n. 40 /1892. Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile trattandosi di fabbricato realizzato ante 1967.

Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da apposita ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova è risultata reperibile la planimetria di riferimento dell'unità in questione di cui si allega copia.

Il documento planimetrico dell'unità risulta essere non conforme all'assetto distributivo attuale in quanto nella camera da letto è stato creato un soppalco delle stesse dimensioni del vano sottostante che non risulta nella planimetria catastale nè tantomeno autorizzato dall'Ufficio Edilizia Privata ed anche la cucina risulta spostata nel vano di ingresso.

La stessa cantina situata nel sottosuolo a cui si accede tramite una botola nella zona giorno non risulta agli atti e quindi si ritiene anch'essa abusiva.

Si ritiene quindi equa una spesa di circa € 1.500 per il ripristino delle parti abusive e non sanabili.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministrazione ha comunicato che non esistono pagamenti insoluti da parte della proprietaria eseguita.

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 PIERO PINETTI 120R**

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde. Lo stesso fabbricato appare in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala è in discrete condizioni. Il quantiere in cui si trova l'immobile fa parte di una zona periferica prettamente residenziale con pochissima possibilità di parcheggio. L'appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione. Si tratta di un bilocale situato al piano terra di un grande condominio: si accede tramite passaggio condominiale alla zona giorno da cui si passa sia alla camera da letto che al vano servizio (antibagno e bagno) posizionato sul retro. Il tutto appare in uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1157, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 44.650,00

Per quanto riguarda la stima si procede alla determinazione del più probabile valore venale del bene al fine di definire il prezzo base.

La valutazione del bene viene effettuata con metodo sintetico-comparativo in base al parametro del valore di metro quadrato di superficie lorda vendibile sulla base delle attuali condizioni dell'immobile che dal punto di vista manutentivo - come relazionato e documentato - risultano discrete in ragione della vetustà.

Sono state eseguite ricerche sul mercato immobiliare della zona ed è stato accertato che il prezzo unitario di superficie per immobili con caratteristiche tipologiche molto simili a quello in oggetto - tenuto conto dei fattori sopra esposti e delle condizioni manutentorie riscontrate - può essere individuato nella fascia tra Euro 870/1300 al mq.

Tale dato trova riscontro anche nei dati medi desunti dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Si reputa quindi questa valutazione congrua e nella specie si individua il minimo valore in considerazione dello stato d'uso e delle considerazioni di cui infra:

SUPERFICIE LORDA mq.47

PREZZO UNITARIO 950,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
-------------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 120R	47,00 mq	950,00 €/mq	€ 44.650,00	100,00%	€ 44.650,00
Valore di stima:					€ 44.650,00

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.

Genova, li 07/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stella Stefania

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - doc fotografica (Aggiornamento al 16/09/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria 1:200 (Aggiornamento al 16/09/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 16/09/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - documentazione amministrazione (Aggiornamento al 01/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ape (Aggiornamento al 07/10/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 16/09/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta liquidazione (Aggiornamento al 07/10/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 120R

Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde. Lo stesso fabbricato appare in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala è in discrete condizioni. Il quantiere in cui si trova l'immobile fa parte di una zona periferica prettamente residenziale con pochissima possibilità di parcheggio. L'appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione. Si tratta di un bilocale situato al piano terra di un grande condominio: si accede tramite passaggio condominiale alla zona giorno da cui si passa sia alla camera da letto che al vano servizio (antibagno e bagno) posizionato sul retro. Il tutto appare in uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1157, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4. Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona AR-UR in Ambito di Riqualificazione Urbanistica residenziale del PUC 2000 aggiornato nel 2012 senza vincolo. Dal punto di vista urbanistico l'edificio residenziale in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato edificato nel 1892 e risulta disponibile il progetto dell'intero fabbricato n. 40 /1892. Il tutto si rende quindi e comunque commerciabile trattandosi di fabbricato realizzato ante 1967. Circa la divisibilità dell'appartamento si osserva che viste le dimensioni e l'assetto distributivo non si ritiene possibile un eventuale frazionamento dello stesso in due unità indipendenti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 265/2019 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PIERO PINETTI 120R		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1157, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	Lo stesso appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione. Il tutto appare uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno		
Descrizione:	Il condominio di cui fa parte risale ai primi anni del 1900 con finiture tipiche dell'epoca infatti il fabbricato presenta una struttura portante in pietra, solai in legno e copertura a falde. Lo stesso fabbricato appare in pessimo stato di manutenzione per quanto riguarda le facciate principali, mentre internamente il vano scala è in discrete condizioni. Il quantiere in cui si trova l'immobile fa parte di una zona periferica prettamente residenziale con pochissima possibilità di parcheggio. L'appartamento appare in buone condizioni risultato di una recente ristrutturazione. Si tratta di un bilocale situato al piano terra di un grande condominio: si accede tramite passaggio condominiale alla zona giorno da cui di passa sia alla camera da letto che al vano servizio (antibagno e bagno) posizionato sul retro. Il tutto appare uno buono stato con buona esposizione sia della camera da letto che del vano cucina-soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	occupato dall'esecutata		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo

Iscritto a Genova il 27/05/2008

Reg. gen. 20332 - Reg. part. 3773

Quota: 150.000,00

Importo: € 150.000,00

A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 50.000,00

Percentuale interessi: 5,85 %

Rogante: CHIAVASSA

Data: 07/05/2008

N° repertorio: 46042

N° raccolta: 3277

Note: - le iscrizioni ipotecarie ipoteca volontaria del 27 maggio 2008 ai nn. 20332/3773 a favore di B@nca 24 - 7 Spa. Per un importo di € 150.000 i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, della formalità di trascrizione del pignoramento 13/05/2019 Registro Particolare 11685 Registro Generale 15447 Rep. 3040/2019 a favore di UBI Banca Spa. Bergamo con debito di € 127.371,25 più spese ed interessi

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 15/04/2019

Reg. gen. 15447 - Reg. part. 11685

Quota: 127.371,25

A favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SPA

Contro

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Risulta dalle visure ipotecarie l'esistenza, della formalità di trascrizione del pignoramento 13/05/2019 Registro Particolare 11685 Registro Generale 15447 Rep. 3040/2019 a favore di UBI Banca Spa. Bergamo con debito di € 127.371,25 più spese ed interessi

