

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 382/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	4
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
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 382/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.400,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Serra, 4/6 - 16122 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 3358348213, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Edera 18, interno 4, piano S1

Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 3,0 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT i22 in transito nella Via Edera. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Largo Merlo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Edera 18, interno 4, piano S1

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Nord: Muri perimetrali su distacco condominiale e divisori su alloggio int. 8;

Est: Muri perimetrali su distacco condominiale verso scalinata;

Sud: Muri perimetrali su cavedio interno e divisori verso alloggio int. 5 e vano scale;

Ovest: Muri perimetrali su cavedio interno e divisori verso alloggio int. 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,66 mq	90,23 mq	1	90,23 mq	3,00 m	S1
Balcone scoperto	18,07 mq	18,07 mq	0,5	9,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				99,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				99,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/01/2003 al 28/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeD, Fg. 38, Part. 699, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 667,52 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeD, Fg. 38, Part. 699, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5.5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 66.752,00 Piano S1

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	38	699	39	1	A3	2	5,5	90 mq	667,52 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi a seguito della demolizione del muro divisorio tra cucina e sala, creando un unico vano. Si stima un costo per il professionista di €. 700,00 compreso IVA e tributi catastali

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in buono stato manutentivo

PARTI COMUNI

L'alloggio si trova al piano seminterrato (S1) del condominio di Via Edera civ. 18, le cui parti comuni sono il vano scale ed il terrazzo posto al piano sommitale. Il tutto amministrato dallo Studio Marsano Amministrazioni Condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista in muratura e C.A - condizioni: buone

Solai: in latero cemento - condizioni:

Buone Copertura: tipologia: a falde con porzione sommitale piana - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Tamponamenti esterni: in muratura di mattoni - condizioni: buone

Portone accesso: tipologia: doppia anta - materiale: metallo e vetro- condizioni: buone

Angolo cottura: pavimenti in graniglia di marmo - condizioni: buone

Bagno: pavimenti e rivestimento pareti in grès ceramico - condizioni: buone

Pavimenti: in pezzame di marmo colorato - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia ma sprovvisto di certificazione

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Termico: impianto di riscaldamento centralizzato e produzione ACS autonomo a gas

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'ex marito dall'esecutata (separazione 2019) e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/2001 al 25/06/2002	**** Omissis ****	Atto di C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Torrente Giuseppe	29/09/2001	48322	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/06/2002	**** Omissis ****	c/v	
		Rogante	Data
		Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Paola	25/06/2002
		5510	
Trascrizione			
		Presso	Data
		Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II	28/06/2002
		23065	16252
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 23/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia mutuo** derivante da Atto di mutuo
 Iscritto a Genova il 27/05/2022
 Reg. gen. 19193 - Reg. part. 3120
 Quota: 1/1
 Importo: € 226.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 113.000,00
 Rogante: Notaio Cola Maria Paola

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/09/2024

Reg. gen. 30630 - Reg. part. 24170

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - AC-UR.

- Vincoli geomorfologici ed idraulici: area sottoposta a vincolo idrogeologico
- Vincolo paesaggistico: non presente
- Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

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 risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, si è reperito il progetto n° 988 del 28/11/1961 per la costruzione di un caseggiato "C" in via privata Edera, che ha ottenuto l'approvazione con Ordinanza del Sindaco di Genova n° 731 del 12/03/1962, ottenendo l'autorizzazione di abitabilità n° 1541 del 18/05/1964.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta leggermente difforme da quanto autorizzato nell'ultimo progetto sopracitato, limitatamente alla demolizione del muro divisorio tra cucina e sala, creando un unico vano, presumibilmente avvenuta successivamente al 2003 e quindi in proprietà dell'attuale debitore esecutato. Altra piccola difformità planimetrica si è riscontrata nell'ingresso per una diversa conformazione dello stesso, che però risulta coeva con l'edificazione del caseggiato, ultimato con variante nel 1963

Le difformità riscontrate è regolarizzabile in applicazione dell'art. 21 bis comma 1 della L.R. 16/2008, con il pagamento di una sanzione di €. 172,15.

Si stima un costo del professionista di € 2.000 compreso IVA e spese per diritti di segreteria, per un totale compresa sanzione di €. 2.200.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.528,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.870,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 299,77

Dati dichiarati dall'amministratore dello stabile Studio Marsano Amministrazioni Condominiali.

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 Edera 18, interno 4, piano S1
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 3,0 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT i22 in transito nella Via Edera. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Largo Merlo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 699, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.425,65

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Edera 18, interno 4, piano S1	99,27 mq	961,32 €/mq	€ 95.425,65	100,00%	€ 95.425,65
				Valore di stima:	€ 95.425,65

Valore di stima: € 95.425,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2900,00	€
Spese condominiali insolute	342,96	€
Altro	11,41	€

Valore finale di stima: € 87.400,00

Per la valutazione del bene oggetto di stima vedi allegato 10

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 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura NCEU (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 22 Planimetrie catastali - Planimetria NCEU (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto 988-1961 (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Competitor 1 (Aggiornamento al 10/12/2024)



- ✓ N° 6 Altri allegati - Competitor 2 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Competitor 3 (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE 57834-24 (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Situazione contabile int. 4 (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valutazione analitica peritale (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 21/10/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 30/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Edera 18, interno 4, piano S1
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 3,0 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT i22 in transito nella Via Edera. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Largo Merlo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 699, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - AC-UR. -
Vincoli geomorfologici ed idraulici: area sottoposta a vincolo idrogeologico - Vincolo paesaggistico: non presente - Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

Prezzo base d'asta: € 87.400,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Edera 18, interno 4, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 699, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	99,27 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona periferica a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 3,0 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici AMT i22 in transito nella Via Edera. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Largo Merlo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 12/09/2024

Reg. gen. 30630 - Reg. part. 24170

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura