

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castaldi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 438/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
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 438/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 17/10/2024, 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 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 GIUSEPPE COLANO, edificio 11, interno 7, piano 2

Appartamento sito a Genova-Bolzaneto, via Giuseppe Colano 11/7, costituito da n° 2 camere, una cucina, un bagno cieco e un corridoio/disimpegno.

L'immobile è collocato all'interno di una palazzina, di tre piani più attico oltre al piano terra, costruito alla fine degli anni '30, è collocato in prossimità del casello autostradale Genova-Bolzaneto e vicino al "Mercato ortofrutticolo" e al "Mercato dei fiori" al contorno altri capannoni industriali.

La stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto dista a circa 700 m.

La zona si trova a circa 500 m. dal centro di Bolzaneto ed è quindi ben servita da ogni attività commerciale.

Diversi parcheggi si trovano in fregio al bene oggetto di perizia.

Il centro di Genova dista a circa 13 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/11/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIUSEPPE COLANO, edificio 11, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalle ricerche effettuate presso non è stato possibile chiarire il regime patrimoniale.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord/est: via G. Colano;
- a sud/est: via G. Colano e appartamento int. 5;
- a sud/ovest: appartamento int. 6;
- a nord/ovest: distacco;
- sopra: altra proprietà;
- sotto: altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	47,00 mq	1	47,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				47,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/05/2008 al 09/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 17, Part. 20, Sub. 9, Zc. 4 Categoria A4

	Cl.IV, Cons. 3,5 Superficie catastale 47,00 mq Rendita € 216,91
--	---

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	
BOL	17	20	8	IV	A4	4	3,5	47,00 mq	216,91 €			

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento, richiesti i certificati di residenza, matrimonio ed estratto nascita presso gli uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Genova e sono allegati alla presente perizia.

PATTI

L'immobile, al momento dell'accesso forzoso, è risultato privo di occupanti. Non risultano contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile internamente risulta in mediocre stato di conservazione necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria è necessaria la verifica di tutta l'impiantistica.

PARTI COMUNI

L'appartamento, int.7, è parte dell'edificio contraddistinto col civ. n° 11 e ne condivide le parti comuni come da codice civile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Strutture verticali: presunte murature in pietra

Travi: presunte in legno

Solai: presunti in legno o latero-cementizi

Copertura: piana

Scale: presunte in struttura lignea

Terrazzi: - - -

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Pavimentazioni esterne: davanti a portone d'ingresso getto di cls

Pareti esterne: muratura in pietra; rivestimento in intonaco tinteggiato - condizioni mediocri

Portone e atrio: in alluminio con pavimentazione in cementine e pareti intonacate

Scale: tipologia con pedate e alzate in marmo - ubicazione interna - condizioni mediocri

Portoncino caposcala: blindato standard

Infissi esterni: finestre a due ante a battente in alluminio anodizzato vetro singolo - condizioni mediocri

Persiane in alluminio - condizioni mediocri

Infissi interni: porte a battente in legno tamburato, ad un' anta - condizioni mediocri

Cucina: pavimento e pareti rivestite in piastrelle (fino ad h. 1,80 m) - condizioni mediocri

Bagno: pavimento e pareti rivestite con piastrelle in ceramica - condizioni mediocri

Pavimenti: pavimento in piastrelle - condizioni: mediocri

Pareti: in tinta lavabile - condizioni mediocri

IMPIANTI

Citofonico: presente

Ascensore: no

Gas: metano

Elettrico: non reperita la dich. di conformità

Fognatura: sperata ed allacciata alla rete comunale (presunta)

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Telefonico: no

TV: sì

Termico: autonomo con elementi radianti in alluminio

Cantina: no

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta presumibilmente abitato (riscaldamento acceso, presenza di suppellettili e abbigliamento, cucina economica e frigorifero funzionante) nonostante l'accesso e le ricerche siano state infruttuose.

L'appartamento, al momento dell'accesso forzoso, è risultato privo di occupanti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Morello Aurelio	05/06/2008	126054/23023	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per le specifiche si rimanda alla certificazione notarile del 09/10/24, Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/06/2008
Reg. gen. - - Reg. part. -
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 30/09/2024
Reg. gen. - - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade in zona di P.U.C. AR-UR ambito di riqualificazione - ambito del territorio urbano.

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 non risulta agibile.

Dalla ricerca effettuata presso il portale del Comune di Genova "Servizio di consultazione pratiche edilizie, paesaggistiche, di vincolo idrogeologico e agibilità" non è risultata alcuna pratica facendo la ricerca inerente "via Giuseppe Colano 11 int. 7".

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.

Non essendo stati reperiti progetti relativi all'appartamento oggetto di perizia non si può riscontrare la corrispondenza con lo stato attuale se non confrontando con le planimetrie catastali.

Gli unici documenti reperiti, in sintesi, sono le seguenti 3 planimetrie catastali:

- planimetria catastale d'impianto 05/12/1939;
- planimetria catastale 27/01/2004;
- planimetria catastale 14/03/2006.

Rispetto alla planimetria d'impianto, risalente al 1939, si rilevano difformità varie inerenti la collocazione del servizio igienico e la dimensione della camera a sud-est (confinante con l'int. 5) ed altre piccole e minori



difformità interne. Resta il dubbio in merito al locale corridoio d'ingresso non completamente definito graficamente anche se è presumibile che fosse già originariamente previsto come lo stato attuale (la scritta "ingresso" rimanderebbe a questo corridoio).

Rispetto alla planimetria catastale del 2004, successiva a quella d'impianto, non si rilevano difformità riguardo allo stato di fatto.

Dette difformità, essendo senz'altro risalenti ad un periodo antecedente al 2005, e trattandosi di "opere interne" risultano sanabili ai sensi dell'art. 22, c. 3 L.R. 16/08 e smi, istruendo la pratica edilizia al Comune di Genova attraverso il portale SUE da parte di Tecnico Abilitato e versando la somma di € 172,15 di sanzione. Per la pratica si ipotizza una spesa complessiva di 1.500,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.615,02

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIUSEPPE COLANO, edificio 11, interno 7, piano 2

Appartamento sito a Genova-Bolzaneto, via Giuseppe Colano 11/7, costituito da n° 2 camere, una cucina, un bagno cieco e un corridoio/disimpegno. L'immobile è collocato all'interno di una palazzina, di tre piani più attico oltre al piano terra, costruito alla fine degli anni '30, è collocato in prossimità del casello autostradale Genova-Bolzaneto e vicino al "Mercato ortofrutticolo" e al "Mercato dei fiori" al contorno altri capannoni industriali. La stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto dista a circa 700 m. La zona si trova a circa 500 m. dal centro di Bolzaneto ed è quindi ben servita da ogni attività commerciale. Diversi parcheggi si trovano in fregio al bene oggetto di perizia. Il centro di Genova dista a circa 13 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 20, Sub. 8, Zc. IV, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 32.900,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GIUSEPPE COLANO, edificio 11, interno 7, piano 2	47,00 mq	700,00 €/mq	€ 32.900,00	100,00%	€ 32.900,00
Valore di stima:					€ 32.900,00

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.

Sant'Olcese, li 18/12/2024

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

- ✓ Altri allegati - RE 438-24 CERTIF. NOTARILE (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ Foto - RE 438-24 DOC. FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ Altri allegati - RE 438-24 OMI (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ Ortofoto - RE 438-24 ORTOFOTOCARTA (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ Altri allegati - RE 438-24 VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 27/11/2024)
- ✓ Visure e schede catastali - RE 438-24 VISURA STORICA (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - RE 438-24 PLN CATASTO 05.12.39 (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - RE 438-24 PLN CATASTO 14.03.06 (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - RE 438-24 PLN CATASTO 27.01.24 (Aggiornamento al 22/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RE 438-24 CERT. MATRIMONIO (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RE 438-24 ESTRATTO NASCITA (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RE 438-24 RESOCONTO AMMINISTRATORE (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RE 438-24 ATTESTATO CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 02/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIUSEPPE COLANO, edificio 11, interno 7, piano 2

Appartamento sito a Genova-Bolzaneto, via Giuseppe Colano 11/7, costituito da n° 2 camere, una cucina, un bagno cieco e un corridoio/disimpegno. L'immobile è collocato all'interno di una palazzina, di tre piani più attico oltre al piano terra, costruito alla fine degli anni '30, è collocato in prossimità del casello autostradale Genova-Bolzaneto e vicino al "Mercato ortofrutticolo" e al "Mercato dei fiori" al contorno altri capannoni industriali. La stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto dista a circa 700 m. La zona si trova a circa 500 m. dal centro di Bolzaneto ed è quindi ben servita da ogni attività commerciale. Diversi parcheggi si trovano in fregio al bene oggetto di perizia. Il centro di Genova dista a circa 13 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 20, Sub. 8, Zc. IV, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile, rispetto alla cartografia vigente, ricade in zona di P.U.C. AR-UR ambito di riqualificazione - ambito del territorio urbano.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GIUSEPPE COLANO, edificio 11, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 20, Sub. 8, Zc. IV, Categoria A4	Superficie	47,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile internamente risulta in mediocre stato di conservazione necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria è necessaria la verifica di tutta l'impiantistica.		
Descrizione:	Appartamento sito a Genova-Bolzaneto, via Giuseppe Colano 11/7, costituito da n° 2 camere, una cucina, un bagno cieco e un corridoio/disimpegno. L'immobile è collocato all'interno di una palazzina, di tre piani più attico oltre al piano terra, costruito alla fine degli anni '30, è collocato in prossimità del casello autostradale Genova-Bolzaneto e vicino al "Mercato ortofrutticolo" e al "Mercato dei fiori" al contorno altri capannoni industriali. La stazione ferroviaria di Genova-Bolzaneto dista a circa 700 m. La zona si trova a circa 500 m. dal centro di Bolzaneto ed è quindi ben servita da ogni attività commerciale. Diversi parcheggi si trovano in fregio al bene oggetto di perizia. Il centro di Genova dista a circa 13 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 05/06/2008
Reg. gen. - - Reg. part. -
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 30/09/2024
Reg. gen. - - Reg. part. -
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

