
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malaspina Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
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
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 285/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.000,00	14

INCARICO

All'udienza del 11/09/2023, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Via Gropallo 4/8 - 16122 - Genova (GE), email arch_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2023 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 bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3 (Coord. Geografiche: 44.429855, 8.771467)

DESCRIZIONE

Appartamento di 5,5 vani sito in Genova, Via Bordighera civico 37, identificato con l'interno 31 posto al piano 3. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VII Ponente, quartiere di Pra. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi pubblici, con discreta presenza di servizi pubblici. La zona è attraversata dall'autostrada A10 che si trova a poche decine di metri di distanza dall'edificio. La stazione ferroviaria di Genova Pra è a 1,7 km mentre l'ingresso autostradale è a 0,3 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Porzione di edificio condominiale sito in Genova, Via Bordighera identificato con il civico 37 di cui Appartamento identificato con il numero interno 31, posto al piano 3°, con accesso da vano scale condominiale con ascensore, formato da ingresso, soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio, n.2 balconi. Esposizione prevalente sud-ovest.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3

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:



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

All'esecutata _____ a la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per successione (non trascritta) a seguito della morte del _____ deceduto il 25/08/2018. In data 08/06/2022 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata _____. Tuttavia ad oggi l'intestazione catastale della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni rimena in capo al _____.

Fra gli atti della procedura è presente donazione accettata e trascritta i cui dati sono riportati nell'ispezione ipotecaria allegata

1. TRASCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 2312
Pubblico ufficiale MARIANO LUCIANO Repertorio 115673/13193 del 21/12/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/04/2007 - Registro Particolare 8930 Registro Generale 15873
Pubblico ufficiale SACCO GIOVANNI Repertorio 58743/9090 del 04/04/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

A pagina 5 dell'atto di compravendita si legge:

Le parti si dichiarano edotte dalle disposizioni dell'art. 555
del C.C., in tal senso il signor _____ dichiara di es-
sere vedovo e di non avere figli o eredi legittimari.-----

CONFINI

iniziando da nord in senso orario: appartamento interno 30, vano scale, appartamento interno 32, distacco su due lati



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/04/2007 al 25/08/2018		Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 12, Part. 372, Sub. 36, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,90 Piano 3

Il titolare catastale NON corrisponde a quelli reali. All'esecutata la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per successione (non trascritta) a seguito della morte del deceduto il 25/08/2018. In data 08/06/2022 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'esecutata. Tuttavia ad oggi l'intestazione catastale della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni rimena in capo al

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	12	372	36	2	A3	4	5,5		553,9 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità interne che potrebbero variare la consistenza del bene e di conseguenza la rendita catastale. Le difformità riguardano demolizione di tramezze interne e ricostruzione in altro sito. Per maggior dettaglio si rimanda alla tavola grafica allegata. Non sarà necessario presentare pratica catastale DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda i costi della pratica DOCFA (pratica di rettifica catastale) si precisa che :

Costi professionali di redazione = 500€

Bolli = 50€

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in stato conservativo medio con ultimi interventi di manutenzione rilassanti a circa 20 anni fa.

PARTI COMUNI

area esterna comune condominiale adibita a parcheggio con numero di posti limitato

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione prevalente: Sud-ovest

Altezza interna utile: 3m

Str. verticali: cemento armato con manutenzione normale

Solai: cemento armato e laterizio con manutenzione normale

Pareti esterne ed interne: laterizio intonacato con rivestimenti in ceramica nel bagno e in cucina con manutenzione discreta

Pavimentazione interna: a quadretti neri e bianchi di ceramica con manutenzione discreta

Infissi esterni ed interni: porte con ante al battente in legno, alcune con inserti in vetro, coevi all'epoca di costruzione dell'edificio, necessitanti d'intervento di manutenzione. Finestre in alluminio doppio vetro installate nel 1985.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: idrico standard, elettrico sottotraccia a 220 V, riscaldamento centralizzato, aria condizionata con vetustà 20 anni, citofono, boiler elettrico per generazione di acqua calda sanitaria

Altro: nessun accessorio oltre all'appartamento; edificio dotato di ascensore condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2004 al 04/04/2007		donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PI Genova	21/12/2004	115673	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 04/04/2007 al 25/08/2018		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
SACCO GIOVANNI	04/04/2007			58743	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/08/2018 al 08/12/2023				accettazione tacita eredità	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			08/06/2022	20754	15199
		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.

Ad oggi l'intestazione catastale della proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni rimena in capo al

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di GENOVA aggiornate al 10/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a genova il 17/04/2007
Reg. gen. 15875 - Reg. part. 4102
Importo: € 280.000,00

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a genova il 02/11/2020
Reg. gen. 31566 - Reg. part. 23036
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 5073/2020 del 20/10/2020
- **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
Trascritto a genova il 08/06/2022
Reg. gen. 20754 - Reg. part. 15199
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1163 del 04/05/2022
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a genova il 24/01/2023
Reg. gen. 2343 - Reg. part. 1803
Formalità a carico della procedura
Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 11179 del 19/12/2022

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 25/07/2023

Reg. gen. 26166 - Reg. part. 20755

Formalità a carico della procedura

Note: Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. CORTE D'APPELLO DI GENOVA Repertorio 4001 del 08/06/2023



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.

Non essendo stato possibile reperire presso l'archivio progetti del comune di Genova il progetto n. 1328 del 1958 (progetto di costruzione dell'edificio) è stato desunto lo stato legittimato della prima planimetria catastale di accatastamento datata 05/06/1961. Dalla ricerca presso l'archivio progetti del comune di Genova non risultano essere presentate altre pratiche edilizie relative all'appartamento. Per maggiore precisione è stato seguito un accesso agli atti relativo al progetto n. 3400 del 1999 art.26 L.47/85 per opere interne in quanto non presentava indicazione dei luoghi oggetto delle opere. A seguito dell'accesso agli è stato verificato che tale progetto non riguarda l'appartamento oggetto di perizia.

Le opere interne che hanno dato origine alle difformità riscontrate (vedi tavola di dettaglio) possono essere definite come realizzate prima del 1° gennaio 2005, non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, senza modifiche di sagoma della costruzione, prospetti, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso, senza aver recato pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettose delle originarie caratteristiche costruttive dell'edificio. La sanabilità di tali opere interne abusive può essere ottenuta tramite invio di una comunicazione corredata dai prescritti documenti ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2008, previo accatastamento.

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.



NON corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato urbanisticamente.

Al sopralluogo sono state riscontrate numerose difformità interne che riguardano demolizione di tramezze interne e ricostruzione in altro sito. Le opere interne che hanno dato origine alle difformità riscontrate (vedi tavola di dettaglio) possono essere definite come realizzate prima del 1° gennaio 2005, non in contrasto con strumenti urbanistici generali e regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione, senza modifiche di sagoma della costruzione, prospetti, né aumento di superfici utili e numero di unità immobiliari, né modifiche di destinazione d'uso, senza aver recato pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettose delle originarie

caratteristiche costruttive dell'edificio. La sanabilità di tali opere interne abusive può essere ottenuta tramite invio di una comunicazione corredata dai prescritti documenti ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n. 16/2008, previo accatastamento.

Si possono stimare in 2000€ i costi di sanatoria compresi bolli e sanzioni sia comunali che catastali.

Per quanto riguarda i costi della pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 22 della legge regionale n.16/2008 si precisa che :

Costi professionali di redazione = 1392,90€

Tariffa istruttoria = 57,10€

Sommando tali costi a quelli catastali si arriva a 2.000,00€ totali di sanatoria.

Non esistendo dichiarazioni di conformità si possono definire gli impianti non conformi alla vigente normativa. Per tale motivazione a pagina 11 dell'elaborato peritale è stato applicato un deprezzamento di 1050€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di comunicazione ricevuta dall'amministratore di condominio si dettano le morosità in capo all'immobile alla data del 08/04/2024 è:

Saldo Esercizi ordinari precedenti € 4.600,32 (Esercizio ordinario 2021/22 € 1.393,25; Esercizio ordinario 2022/23 € 1.660,18)

Straordinaria Prospetti e poggiosi (Periodo 2014-2018) € 2.617,30

Preventivo ordinario 2023/24 € 887,49;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3
Appartamento di 5,5 vani sito in Genova, Via Bordighera civico 37, identificato con l'interno 31 posto al piano 3. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VII Ponente, quartiere di Pra. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi pubblici, con discreta presenza di servizi pubblici. La zona è attraversata dall'autostrada A10 che si trova a poche decine di metri di distanza dall'edificio. La stazione ferroviaria di Genova Pra è a 1,7 km mentre l'ingresso autostradale è a 0,3 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 372, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 99.000,00

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte viene stabilito un valore unitario

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3	112,00 mq	883,93 €/mq	€ 99.000,00	100,00%	€ 99.000,00
				Valore di stima:	€ 99.000,00

Valore di stima: € 99.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	1050,00	€

Valore finale di stima: € 91.000,00

Il deprezzamento di 1050€ applicato è stato definito per la non rispondenza degli impianti alla vigente normativa. La riduzione del 5% del prezzo è stato applicato per assenza della garanzia vizi ed evizione.



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 17/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malaspina Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Google maps (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - APE (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - TAVOLE GRAFICHE DIFFORMITA (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - STIMA (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - OMI (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - CALCOLO SUPERFICI (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Altri allegati - PERIZIA PRIVACY (Aggiornamento al 11/12/2023)
- ✓ Tavola del progetto (Aggiornamento al 11/12/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3
Appartamento di 5,5 vani sito in Genova, Via Bordighera civico 37, identificato con l'interno 31 posto al piano 3. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VII Ponente, quartiere di Pra. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi pubblici, con discreta presenza di servizi pubblici. La zona è attraversata dall'autostrada A10 che si trova a poche decine di metri di distanza dall'edificio. La stazione ferroviaria di Genova Pra è a 1,7 km mentre l'ingresso autostradale è a 0,3 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 372, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 91.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 285/2023 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via bordighera, edificio 37, interno 31, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 372, Sub. 36, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	112,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in stato conservativo medio con ultimi interventi di manutenzione rilassanti a circa 20 anni fa.		
Descrizione:	Appartamento di 5,5 vani sito in Genova, Via Bordighera civico 37, identificato con l'interno 31 posto al piano 3. L'edificio condominiale è composto da 9 piani fuori terra ed è situato nel Municipio VII Ponente, quartiere di Pra. La zona si presenta altamente urbanizzata edificata negli anni '50 e '60 del secolo scorso, con bassa dotazione di parcheggi pubblici, con discreta presenza di servizi pubblici. La zona è attraversata dall'autostrada A10 che si trova a poche decine di metri di distanza dall'edificio. La stazione ferroviaria di Genova Pra è a 1,7 km mentre l'ingresso autostradale è a 0,3 Km; la fermata Bus più vicina si trova a 0,2 km dall'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

