

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Juvara Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 379/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
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 379/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.933,56	13

All'udienza del 20/02/2024, il sottoscritto Arch. Juvara Stefano, con studio in Via XX Settembre, 6/8 - 16121 - Genova (GE), email stefano.juvara@studiojuvara.com, PEC stefano.juvara@archiworldpec.it, Tel. 010 593810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2024 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 BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, piano 4

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena.

La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno ed una cucina, inoltre l'U.I. è dotata di n. 3 balconi.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/07/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, 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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

nord : in parte con altra U.I. ed in parte con vano scale condominiale;
est : con muro perimetrale verso Via Walter Fillak;
sud : con muro perimetrale verso Via Bezzecca;
ovest : con muro perimetrale verso Via Bezzecca;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,94 mq	89,74 mq	1,00	89,74 mq	3,02 m	4
Balcone scoperto	11,18 mq	11,18 mq	0,25	2,79 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				92,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5
Dal 01/01/1992 al 24/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 724,33
Dal 24/11/2014 al 24/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3

		Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 724,33
Dal 24/11/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 724,33

I TITOLARI 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	
SAM	43	373	13	3	A3	5	5,5		724,33 €			

Corrispondenza catastale

La planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U." e datata 24/11/2014, riproduce correttamente la situazione attuale ad eccezione di alcune imperfezioni riconducibili a meri errori grafici.

PATTI

L'unità Immobiliare all'atto dell'accesso è libera da persone ma non da cose.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in scarse condizioni d'uso e di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente come parti comuni l'atrio e il vano scale condominiale.

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare si presenta in scarse condizioni di manutenzione e gli impianti non sono a norma. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile mentre il pavimento è misto in piastrelle e graniglia. L'immobile gode di n. 3 balconi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 02/11/1987	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/11/1987 al 04/07/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. MORELLO	02/11/1987	22545	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	23/11/1987	7934	
Dal 04/07/2000 al 15/05/2013	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/07/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	04/01/2001	2	36
		Dal 15/05/2013 al 03/04/2015	**** Omissis ****	SUCCESSIONE	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	15/05/2013				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	15/05/2013			2773	9990
Dal 03/04/2015 al 05/09/2024	**** Omissis ****			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FERRANDO DAVIDE	03/04/2015	4899	
		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 delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a CAMPOMORONE il 08/04/2015
Reg. gen. 7844 - Reg. part. 1167
Importo: € 153.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 102.000,00
Spese: € 51.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: FERRANDO DAVIDE
Data: 03/04/2015
N° repertorio: 4900
N° raccolta: 4149

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 18/09/2023
Reg. gen. 31222 - Reg. part. 24775
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Genova è emersa una pratica edilizia relativa ad una sanatoria protocollata al numero 9140 del 2014.

Lo scrivente attesta che la situazione attuale rispecchia quella riportata negli elaborati grafici ad eccezione di alcune imprecisioni derivanti da meri errori grafici.

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.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.463,94

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 BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, piano 4
L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno ed una cucina, inoltre l'U.I. è dotata di n. 3 balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 69.397,50

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 difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, piano 4	92,53 mq	750,00 €/mq	€ 69.397,50	100,00%	€ 69.397,50
Valore di stima:					€ 69.397,50

Valore di stima: € 69.397,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	7463,94	€

Valore finale di stima: € 61.933,56

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 difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, 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 all'immobile oggetto della stima.

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.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - schema distribuzione interna
- ✓ Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - banche dati
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - oneri condominiali
- ✓ Altri allegati - regolarità edilizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, piano 4
L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno ed una cucina, inoltre l'U.I. è dotata di n. 3 balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

Prezzo base d'asta: € 61.933,56

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.933,56

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BEZZECA 3/8, edificio 3, interno 8, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 373, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	92,53 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in scarse condizioni d'uso e di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ed è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 camere, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un soggiorno ed una cucina, inoltre l'U.I. è dotata di n. 3 balconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		