
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 404/2023 del R.G.E.

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	6
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 404/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.400,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 20/12/2023, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Caffaro, 1/17 - 16100 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com;gorass1893@gmail.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 010 2474233, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, piano 4

Trattasi di alloggio in mansarda ubicato in zona centrale rispetto al comune di Casella, con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere posti sull'adiacente via Mandelli.

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 Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, 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 1/1)

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

CONFINI

Nord-Est: Muri divisori verso app.to int. 18 e vano scala;
 Sud-Est: Muri divisori verso alloggio int. 15;
 Sud-Ovest: Muri perimetrali su distacco condominiale;
 Nord-Ovest: Muri perimetrali su distacco condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,14 mq	61,07 mq	1	61,07 mq	0,00 m	
Ripostiglio sotto tetto	27,71 mq	27,71 mq	0,6	16,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2007 al 18/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 49, Sub. 80 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 433,82 Piano 3
Dal 18/11/2014 al 05/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 49, Sub. 80 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4 Superficie catastale 99 mq Rendita € 43.382,00 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	49	80		A3	2	4	99 mq	433,82 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi a seguito della realizzazione di una tramezza tra cucina e corridoio. Si stima un costo per il professionista di €. 1.000,00.

Si precisa inoltre che la superficie catastale calcolata di mq. 99,00 non risulta corretta, in quanto è stata calcolata al 100% la superficie del ripostiglio sottotetto, che in considerazione dell'altezza utile massima di mt. 1 e minima a zero, non deve essere calcolata. Infatti le istruzioni dell'Agenzia del Territorio indicano che superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entrano nel computo della superficie catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in scarso stato manutentivo ed abbandonato da diverso tempo, risultando quindi libero da persone

PARTI COMUNI

L'alloggio si trova al piano sottotetto del condominio di Via Rio S.Stefano civ. 14 amministrato da Amministrazioni Condominiali Re & Figli snc

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: cemento armato con tamponamenti in laterizio - condizioni: buone

Solai: in cemento armato - condizioni: Buone

Copertura: tipologia: a falde - condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive

Tamponamenti esterni: in muratura di mattoni con cassa vuota - condizioni: buone

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

Cucina: pavimenti e rivestimento pareti in piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti

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

Pavimenti: in gres ceramico - condizioni: sufficienti.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti

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: presenza di calderina anche per ACS

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 01/02/2024 l'immobile risultava libero da persone

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/11/2007 al 18/11/2014	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO E.ANSALDO	09/11/2007	53918	19686
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	13/11/2007	48218	27237

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICO DEL REGISTRO DI GENOVA	15/11/2007	27237	
Dal 18/11/2014	**** Omissis ****	C/V			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO F.BONINI	18/11/2014	53006	12399
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II.	19/11/2014	26899	21065
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICO DEL REGISTRO DI GENOVA	19/11/2014	21065	

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 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a CC.RR.II di Genova il 19/11/2014
Reg. gen. 26900 - Reg. part. 3800
Quota: 1/1
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 70.000,00
Spese: € 70.000,00
Percentuale interessi: 2,36 %
Rogante: NOTAIO BONINI
Data: 18/11/2014

Trascrizioni

- **Atto di C/V**
Trascritto a CC.RR.II. di Genova il 19/11/2014
Reg. gen. 26899 - Reg. part. 21065
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a CC.RR.II. di Genova il 10/10/2023
Reg. gen. 33898 - Reg. part. 26871
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Atto di C/V**
Trascritto a Genova il 13/11/2023
Reg. gen. 48218 - Reg. part. 27237
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n.26 del 26 Agosto 2011, il fabbricato ricade in Zona B - di completamento edificata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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 Casella, si è potuto accertare come il fabbricato cui l'immobile appartiene è stato edificato giusto Licenza Edilizia n° 17 del 07/07/1974, ottenendo il relativo Decreto di Abitabilità in data 20/07/1981.

E' stato inoltre reperito l'ultimo progetto approvato inerente il Condono Edilizio n°47/85, per la concessione in sanatoria per trasformazione dei locali sottotetto da locali di sgombero in abitazione, ottenendo Concessione Edilizia in sanatoria n° 3506 del 27/09/1991.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta difforme da quanto autorizzato nell'ultima sanatoria sopra evidenziata, per la realizzazione di una tramezza divisoria tra la cucina ed il corridoio.

La difformità riscontrata è regolarizzabile in applicazione dell'art. 21 bis comma 1 della L.R. 16/2008, con il

pagamento di una sanzione di €. 1.000,00. Si stima un costo del professionista di € 1.000,00, per un totale compresa sanzione di €. 2.000.

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 630,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.273,16

Importo spese straordinarie già deliberate: € 258,15

Dati dichiarati dall'amministratore dello stabile Rag. Re Ezio & Figlie Snc

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 Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, piano 4
Trattasi di alloggio in mansarda ubicato in zona centrale rispetto al comune di Casella, con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere posti sull'adiacente via Mandelli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 80, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 39.747,93

Per la valutazione del bene oggetto di stima vedi allegato 08

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, piano 4	77,70 mq	51.155.637,00 €/mq	€ 39.747,93	100,00%	€ 39.747,93
				Valore di stima:	€ 39.747,93

Valore di stima: € 39.747,93

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	3273,16	€
Arrotondamento	87,37	€

Valore finale di stima: € 31.400,00

Per la valutazione del bene oggetto di stima vedi allegato 08

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 13/03/2024



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

ELENCO ALLEGATI:

- 
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura NCEU (Aggiornamento al 16/01/2024)
 - ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria NCEU (Aggiornamento al 16/01/2024)
 - ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria immobile (Aggiornamento al 04/03/2024)
 - ✓ N° 4 Concessione edilizia - Sanatoria Edilizia n°3506 del 27/01/1991 (Aggiornamento al 04/03/2024)
 - ✓ N° 5 Altri allegati - Scheda Competitor 1 (Aggiornamento al 26/01/2024)
 - ✓ N° 6 Altri allegati - Scheda Competitor 2 (Aggiornamento al 26/02/2024)
 - ✓ N° 7 Altri allegati - Scheda Competitor 3 (Aggiornamento al 26/02/2024)
 - ✓ N° 8 Altri allegati - Valutazione analitica peritale (Aggiornamento al 04/03/2024)
 - ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/03/2024)
 - ✓ N° 10 Altri allegati - Copia Conforme APE 23671 del 2014 (Aggiornamento al 09/02/2024)
 - ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 13/03/2024)
- 

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, piano 4
Trattasi di alloggio in mansarda ubicato in zona centrale rispetto al comune di Casella , con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere posti sull'adiacente via Mandelli. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 80, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale approvato con D.C.C. n.26 del 26 Agosto 2011, il fabbricato ricade in Zona B - di completamento edificata.

Prezzo base d'asta: € 31.400,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casella (GE) - Via Rio S.Stefano, 14/19, interno 14, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 49, Sub. 80, Categoria A3	Superficie	77,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in scarso stato manutentivo ed abbandonato da diverso tempo, risultando quindi libero da persone		
Descrizione:	Trattasi di alloggio in mansarda ubicato in zona centrale rispetto al comune di Casella , con discreta possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e negozi e servizi di ogni genere posti sull'adiacente via Mandelli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a CC.RR.II. di Genova il 10/10/2023

Reg. gen. 33898 - Reg. part. 26871

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura