

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stagnaro Nicoletta, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Formalità pregiudizievoli	5
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico	10



All'udienza del 03.10.2024, il sottoscritto Arch. Stagnaro Nicoletta, con studio in Corso Andrea Podestà, 5 B/14 - 16100 - Genova (GE), email archinista@libero.it, PEC nicoletta.stagnaro@archiworldpec.it, Tel. 338 2566447, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03.10.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Elio Modigliani, edificio 19, interno 6, piano 6 con cantina di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione San Fruttuoso Alta "Biscione", raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 6), facente parte del condominio distinto con il civ. 19, è ubicata al piano 6° dello stabile senza ascensore; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.

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

L'immobile 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'unità immobiliare confina:
 nord: Via Elio Modigliani
 est: altra proprietà
 sud: distacco condominiale
 ovest: altra proprietà civ. 17 int. 9

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Loggia	13,50 mq	13,50 mq	0,40	5,40 mq	0,00 m	
Cantina	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,20 mq		

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	34	1871	112	1	A4	3	5,5	82 mq	361,52 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate è la demolizione della parete del soggiorno/zona pranzo e la cucina, col fine della realizzazione di un unico locale open-space (angolo cottura con annesso soggiorno)

Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte la U.I. di cui trattasi, è il civ. 19 nero, della citata Via Modigliani, edificio costituito da un corpo di fabbrica di forma soprannominata "biscione", che si sviluppa per 7 piani fuori terra, adibiti a civile abitazione.

Il corpo di fabbrica presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in c.a. e divisori interni in laterizio. L'alloggio ha altezza interna mt. 2.90.

Risulta composto da:

- ingresso con corridoio
- angolo cottura con soggiorno (open-space) con caminetto
- n. 2 camera da letto
- n. 1 servizio igienico
- 1 balcone
- n. 1 cantina di pertinenza

Le finiture risultano avere la seguente tipologia:

- infissi: finestre in alluminio con tapparelle in pvc, porte interne in laminato
- pavimenti: piastrelle in gres porcellanato
- accessori bagno: water, lavabo, doccia, bidet
- rivestimenti: wc e cucina con piastrelle di ceramica, nei restanti locali le pareti sono tinteggiate
- finiture soffitti: in tinta comune
- generali: l'alloggio è dotato di calderina per la produzione di acqua calda e impianto di riscaldamento centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Genova il 20/01/2006
Reg. gen. 3555 - Reg. part. 524
Importo: € 156.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **iscrizione ipotecaria** derivante da ipoteca legale
Iscritto a Genova il 11/09/2006
Reg. gen. 44252 - Reg. part. 10524
Importo: € 74.667,49
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ipoteca concessione** derivante da ipoteca riscossione
Iscritto a Genova il 13/06/2017
Reg. gen. 18598 - Reg. part. 3350
Importo: € 155.902,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale pignoramento**
Trascritto a Genova il 13/05/2015
Reg. gen. 25806 - Reg. part. 19177
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 10/07/2024
Reg. gen. 23640 - Reg. part. 18635
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AR.UR (ambito di riqualificazione urbanistica) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".

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.

Progetti n. 721/60 - 330/77 Non risultano essere state presentate pratiche edilizie successive alla data di cui sopra, in relazione all'immobile oggetto del procedimento.



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (prodotto dal CTU)
- 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.

Lo stato dei luoghi rilevato risulta difforme dal titolo edilizio: demolizione della parete tra soggiorno e cucina e realizzazione di open-space (angolo cottura con annesso soggiorno).

Relativamente agli impianti (elettrico - idrosanitario), gli stessi risultano NON certificati; da ciò i relativi costi ammontano a circa: - € 8.000,00 elettrico e € 8.000,00 idrosanitario Tali costi risultano già computati nel valore di stima complessivo dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per completezza, lo scrivente CTU ha desunto dalla documentazione prodotta dall'Amm.ne del Condominio, che la morosità dell'esecutato, per le sole spese di amministrazione, è di

-Saldo ordinaria 2021/2022 e 2023/2024: € 7.744,11 +€ 349,51

-Saldo Preventivo Ordinaria 2024/2025: € 1.250,00

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 Elio Modigliani, edificio 19, interno 6, piano 6 con cantina di pertinenza.

L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione San Fruttuoso Alta "Biscione", raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 6), facente parte del condominio distinto con il civ. 19, è ubicata al piano 6° dello stabile senza ascensore; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1871, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 82.200,00 arrotondato a € **80.000,00**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Elio Modigliani, edificio 19, interno 6, piano 6	82,20 mq	1.000,00 €/mq	€ 82.200,00	100,00%	€ 82.200,00
				Valore di stima:	€ 82.200,00

Valore di stima arrotondato € 80.000,00

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.

Genova, li 26/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Stagnaro Nicoletta



Allegati:

- all 1 verbale accesso SOVEMO.pdf
- all 2 visura catastale.pdf
- all 3 planimetria catastale.pdf
- all 4 planimetria redatta dal CTU.pdf
- all 5 titolo edilizio.pdf
- all 6 documentazione fotografica.pdf
- all 7 atto di provenienza.pdf
- all 8 documentazione amministrazione.pdf
- all 9 APE 53388_2024_6156.pdf.p7m
- all 10 OMI.pdf

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Elio Modigliani, edificio 19, interno 6, piano 6 con cantina di pertinenza. L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione San Fruttuoso Alta "Biscione", raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 6), facente parte del condominio distinto con il civ. 19, è ubicata al piano 6° dello stabile senza ascensore; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1871, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato, di cui fa parte l'U.I. oggetto del procedimento, risulta ricadere in zona AR.UR (ambito di riqualificazione urbanistica) nella zonizzazione del PUC vigente, con destinazione d'uso "residenziale".



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Elio Modigliani, edificio 19, interno 6, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1871, Sub. 112, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	82,20 mq
Stato conservativo:	Le parti in comune del fabbricato ad uso abitativo si presentano tutte, nel loro complesso, in buono stato d'uso e di manutenzione. L'appartamento è dotato di una buona illuminazione naturale, normale distribuzione e razionalità interna; nel complesso si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.		
Descrizione:	L'edificio presso cui è ubicato il bene oggetto della presente Perizia è situato nel Comune di Genova, delegazione San Fruttuoso Alta "Biscione", raggiungibile sia con mezzi privati che tramite i mezzi pubblici. L'unità immobiliare (int. 6), facente parte del condominio distinto con il civ. 19, è ubicata al piano 6° dello stabile senza ascensore; le caratteristiche interne dell'alloggio risultano essere di sufficiente fattura, con finiture di tipo economico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		

