

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Timossi Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

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.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 267/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta:	

All'udienza del 16/08/2024, il sottoscritto Arch. Timossi Claudio, con studio in Via Casaregis, 44/3 - 16100 - Genova (GE), email studio@timossiarchitetto.it, PEC studio@pec.timossiarchitetto.it, Tel. 010 561578, Fax 010 8934825, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/08/2024 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 dei Cinque Santi , edificio 70, interno 3, piano T

Il bene oggetto di perizia si colloca in un quartiere prevalentemente residenziale, quello di Oregina, che crea un pattern ben distinto di edifici a blocco posti sulle alture di Genova. L'area risulta fornita dal punto di vista di negozi e servizi di prima necessità ed è raggiungibile con i mezzi pubblici tramite una linea di autobus.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Cinque Santi , edificio 70, interno 3, piano T

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)

CONFINI

- NORD: Distacco su scalinata
- EST: Distacco su Via Cinque Santi
- SUD: Altra UIU
- OVEST: Distacco su terrazzi condominiali

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,80 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 5, Part. 588, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 0,99
Dal 02/08/2005 al 18/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 5, Part. 588, Sub. 56, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5 Superficie catastale 85 mq Rendita € 839,24

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

GEC	5	588	56	1	A3	4	5 VANI	85 mq	839,24 €	T
-----	---	-----	----	---	----	---	--------	-------	----------	---

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi					Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	739									

PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 SECONDO COMMA C.P.C.

PATTI

NON SONO PRESENTI PARTICOLARI QUESTIONI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

STATO CONSERVATIVO

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO IL BENE SI PRESENTA UTILIZZATO, IN MEDIOCRI CONDIZIONI MANUTENTIVE CON FINITURE DI BASSA QUALITÀ, INFISSI IN ALLUMINIO VETRO SINGOLO, PAVIMENTAZIONI IN PARTE IN CERAMICA IN PARTE IN PARQUET.

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE E' INSERITO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO, RISULTANO PERTANTO PARTI COMUNI IL VANO SCALA E L'ANDRONE D'INGRESSO

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RISCOVRA SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CONDOMINIO:

CONDOMINIO DI CIVILI ABITAZIONI DI 8 PIANI FUORI TERRA, REALIZZATO NELLA META' DEGLI ANNI 70 IN STRUTTURA PORTATE DI CEMENTO ARMATO CON TAMPONAMENTI IN LATERIZIO CON COPERTURA PIANA,

PRESENTA ANDRONE E VANO SCALE CON RIVESTIMENTI IN MARMO PRESETNE ASCENSORE

APPARTAMENTO:

SITO AL PIANO TERRENO, INTERNO 3, FORMATO DA CUCINA, SOGGIORNO, DUE CAMERE, RIPOSTIGLIO, BAGNO E DISIMPEGNO, CON INFISSI IN ALLUMINIO VETRO SINGOLO, PAVIMENTI IN CERAMICA E LEGNO CON PRINCIPALE ESPOSIZIONE A NORD. RISCALDAMENTO CONDOMINIALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPADO DALLA MOGLIE DELL'ESECUTATO DEFUNTO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1973 al 01/08/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARBARINO LUIGI	23/05/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DEL TERRITORIO	12/06/1973	11470	
		Dal 01/08/2005 al 18/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
FUSARO ANDREA	28/07/2005				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DEL TERRITORIO	01/08/2005			23057	

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

Iscritto a GENOVA il 28/07/2005

Reg. gen. 30417 - Reg. part. 9270

Importo: € 3.300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 31/05/2024

Reg. gen. 5998 - Reg. part. 18991

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'INTERO CASEGGIATO E' INSERITO ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE ID GENOVA IN AMBITO AR-UR, VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'INTERO CONDOMINIO E' STATO REALIZZATO CON PROGETTO N° 210 DEL 1968, NON SONO STATI REPERITI PROGETTI RIFERITI ALL'IMMOBILE IN FASE DI ESECUZIONE POSTUMI A TALE DATA.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI COME RILEVATI, VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.

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 che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.721,00

ALLA DATA ODIERNA SONO PRESENTI ONERI CONDOMINIALI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

PER LE SPESE GIA' DELIBERATE VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Cinque Santi , edificio 70, interno 3, piano T
Il bene oggetto di perizia si colloca in un quartiere prevalentemente residenziale, quello di Oregina, che crea un pattern ben distinto di edifici a blocco posti sulle alture di Genova. L'area risulta fornita dal punto di vista di negozi e servizi di prima necessità ed è raggiungibile con i mezzi pubblici tramite una linea di autobus.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 588, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 739 Valore di stima del bene: € 74.800,00
IL METODO DI STIMA UTILIZZATO E' QUELLO A MISURA IN QUANTO IL PIU' RISPONDENTE ALLE CARATTERISTICHE PROPRIE ED INTRINSECHE DEL BENE E PIU' ATTINENTE AI VALORI REPERIBILI SULLE BANCHE DATI PRESENTI IN ZONA

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dei Cinque Santi , edificio 70, interno 3, piano T	85,00 mq	880,00 €/mq	€ 74.800,00	100,00%	€ 74.800,00
Valore di stima:					€ 74.800,00

Valore di stima: € 74.800,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva e/o particolarità da segnalare.

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:

- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - RILIEVO (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - DOCUMENTAZIONE CATASTALE (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 4 Certificato destinazione urbanistica - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - VALORI OMI (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - CONDOMINIO (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - VERBALE ASSEMBLEA CONDOMINIO (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 21/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Cinque Santi , edificio 70, interno 3, piano T
Il bene oggetto di perizia si colloca in un quartiere prevalentemente residenziale, quello di Oregina, che crea un pattern ben distinto di edifici a blocco posti sulle alture di Genova. L'area risulta fornita dal punto di vista di negozi e servizi di prima necessità ed è raggiungibile con i mezzi pubblici tramite una linea di autobus.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 588, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 739
Destinazione urbanistica: L'INTERO CASEGGIATO E' INSERITO ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO DEL COMUNE ID GENOVA IN AMBITO AR-UR, VEDERE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Prezzo base d'asta:



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dei Cinque Santi, edificio 70, interno 3, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 588, Sub. 56, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 739	Superficie	85,00 mq
Stato conservativo:	ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO IL BENE SI PRESENTA UTILIZZATO, IN MEDIOCRI CONDIZIONI MANUTENTIVE CON FINITURE DI BASSA QUALITA', INFISSI IN ALLUMINIO VETRO SINGOLO, PAVIMENTAZIONI IN PARTE IN CERAMICA IN PARTE IN PARQUET.		
Descrizione:	Il bene oggetto di perizia si colloca in un quartiere prevalentemente residenziale, quello di Oregina, che crea un pattern ben distinto di edifici a blocco posti sulle alture di Genova. L'area risulta fornita dal punto di vista di negozi e servizi di prima necessità ed è raggiungibile con i mezzi pubblici tramite una linea di autobus.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

CLAUDIO TIMOSSÌ
architetto

N° 1707 Albo degli Architetti di Genova
www.timossiarchitetto.it

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.E.: 267/24

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto Dott. Arch. Claudio Timossi nominato C.T.U. in data 16/08/2024 nella procedura esecutiva in oggetto, con la presente in virtù della decisione del 20/02/2025 del Giudice [REDACTED] dove *“Dichiara non opponibile al creditore procedente il diritto di abitazione in capo alla coniuge [REDACTED] e dispone procedersi alla vendita senza alcuna decurtazione; “*

Preme in questa sede ricordare che da esito di indagini scrupolosamente condotte dal sottoscritto è emerso quale Valore di stima: € 74.800,00 al quale vanno detratte le sole:

- Spese condominiali insolute per € 2.721,18;
- Stato d'uso e di manutenzione per € 3.500,00.

Pertanto il Valore finale di stima risulta essere € **68.578,82**

Ringraziando per il fiducioso incarico ricevuto porgo deferenti ossequi
Genova, 11/03/2025

il C.T.U.

Dott. Arch. Claudio Timossi



P.IVA 03171500105