

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Scala Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 303/2024 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
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 303/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.950,44	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 19/09/2024, il sottoscritto Arch. Di Scala Stefano, con studio in Via Carlo Bonanni, 50/6 - 16100 - Genova (GE), email archstefanodiscala@libero.it, PEC stefano.discala@archiworldpec.it, Tel. 338 7730795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 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 del Manzasco, edificio 38, interno 7, piano 3

Appartamento residenziale in edificio condominiale, posto al terzo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1956, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso, disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio.

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

Non è stato effettuato accesso forzoso, pur essendo in presenza della forza pubblica (Carabinieri) e del fabbro, in quanto l'esecutato non ha mai risposto ai solleciti ai fini del sopralluogo.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Manzasco, edificio 38, interno 7, 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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord/Ovest: muri perimetrali su Via del Manasco;
 Sud/Est: distacco su area esterna;
 Sud/Ovest: distacco su area esterna;
 Nord/Est: vano scala e interno n° 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	70,00 mq	83,33 mq	1	83,33 mq	3,00 m	3
balcone scoperto	5,50 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				84,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				84,78 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1983 al 12/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 160, Sub. 9 Categoria A4
Dal 12/03/1997 al 15/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 160, Sub. 9 Categoria A4
Dal 15/12/1997 al 06/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 160, Sub. 9 Categoria A4
Dal 06/03/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 160, Sub. 9 Categoria A4
Dal 09/11/2015 al 12/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 45, Part. 160, Sub. 9 Categoria A4

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	45	160	9	1	A4	4	4,5 vani		383,47 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.. Dai documenti dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, dal certificato di residenza **** Omissis **** risulta che il medesimo è residente nell'immobile oggetto di esecuzione.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, utilizzato come residenza dell'Esecutato, risulta in pessime condizioni dal punto di vista conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale, il corpo di fabbrica di ubicazione presenta un unico ingresso dalla strada pubblica, censito come civ. 38 di via del Manzasco. L'accesso allo stabile è posto a nord/ovest dell'edificio, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, gas, acqua potabile, televisivo, citofonico. Non è presente l'ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.
Esposizione edificio: nord/ovest, sud/ovest, sud/est.

Altezza interna utile: mt. 3,00.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: in laterocemento con caldaia collaborante.

Copertura: piana a terrazzo.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in muratura di laterizi con camera d'aria, pareti interne intonacate in laterizio.

Pavimentazione interna: pavimenti in graniglia di marmo, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica.

Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato con vetro singolo, porte interne in legno.

Scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo e zoccolo battiscopa.

L'atrio ed i rampanti scala presentano un lambrino in materiale acrilico tinteggiato.

Impianto elettrico, idrico, altri impianti: sono presenti privi di certificazione, l'impianto termico di tipo autonomo non è funzionante (malgrado sia installata e non in uso la calderina), l'impianto elettrico a 220 v ha un funzionamento ridotto.

L'appartamento pignorato si presenta nel suo insieme in pessime condizioni di manutenzione, è abitabile ma necessita di un intervento di manutenzione. E' dotato di:

- porta caposcala con singola serratura non di tipo blindato; - I serramenti sono in lega di alluminio a doppio vetro, persiane in alluminio. Le porte interne sono in legno di color noce scuro in pessime condizioni.

E' composto da: ingresso, disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, piccolo ripostiglio e balcone scoperto. Altezza interna: per l'intero sviluppo dell'immobile è pari a mt. 3,00. Le finiture interne per tutti i locali ad eccezione del bagno e cucina, sono le seguenti: pavimento in graniglia di marmo, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, zoccolo battiscopa in ardesia; Bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, dotato di sanitari (w.c. e bidet), vasca da bagno e lavabo, pareti restanti e soffitto tinteggiati con idropittura; cucina con pavimento in graniglia e rivestimento in ceramica, pareti restanti e soffitto tinteggiati con idropittura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/10/2024 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/12/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

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;

Come da Relazione notarile e da visura storica, la proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento è da ascrivere **** Omissis **** in quanto non sono mai state volturate le successioni per causa di morte, avvenute nel 14/03/2004 e 24/09/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Atto di Pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/08/2024
Reg. gen. 29690 - Reg. part. 23460
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" del Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento febbraio 2024). Nella zona sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

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. L'immobile risulta agibile.

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. La costruzione è antecedente al 01/09/1967 in quanto edificato nel 1956. Da un'esame effettuato presso l'archivio telematico del Comune di Genova, Edilizia Privata, dichiarato agibile con provvedimento n° 2885 del

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.

Il certificato energetico è stato redatto, da Tecnico abilitato, in data successiva al sopralluogo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 14.005,67

L'importo descritto, comprendente sia l'esercizio ordinario che l'importo di cui alla procedura (come da allegato).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato col metodo della comparazione (MCA), 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 del Manasco, edificio 38, interno 7, piano 3
 Appartamento residenziale in edificio condominiale, posto al terzo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1956, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso, disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 160, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 41.000,46
 La stima è riferita al più probabile valore di mercato, ottenuto con il metodo del confronto "Market Comparison Approach" (MCA), attraverso la ricerca di beni comparabili, basata sulla rilevazione di dati immobiliari per i quali sia disponibile un sufficiente numero di dati attendibili. La ricerca dei comparabili è avvenuta tramite gli asking price, ovvero, immobili posti in vendita sul mercato immobiliare (norma UNI 11612:2015). I valori OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate), collocherebbero l'immobile oggetto di stima nelle abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, all'interno di una forbice: min €/mq 1.250,00 e max €/mq 1.850,00, le condizioni conservative del "subject" individuano il bene al di fuori di questa forbice, deducendo le spese necessarie al fine di ricondurlo ad una condizione di normale utilitto, si ritiene congruo attribuire una valutazione pari a circa Euro/mq 483,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Manasco, edificio 38, interno 7, piano 3	84,78 mq	483,61 €/mq	€ 41.000,46	100,00%	€ 41.000,46
Valore di stima:					€ 41.000,46

Valore di stima: € 41.000,46

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 38.950,44

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



Genova, li 17/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Scala Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura storica catastale - planimetria (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria stato attuale (Aggiornamento al 17/12/2024)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - toponomastica - stralcio PUC (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Dichiarazione Notaio - certificato di residenza - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - bilancio preventivo Condominio (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 15 Foto - materiale fotografico (Aggiornamento al 28/10/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Manzasco, edificio 38, interno 7, piano 3
Appartamento residenziale in edificio condominiale, posto al terzo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1956, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso, disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 160, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale" del Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento febbraio 2024). Nella zona sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle norme di livello puntuale.

Prezzo base d'asta: € 38.950,44



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 303/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.950,44

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Manzasco, edificio 38, interno 7, piano 3		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45, Part. 160, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	84,78 mq
Stato conservativo:	L'immobile, utilizzato come residenza dell'Esecutato, risulta in pessime condizioni dal punto di vista conservativo.		
Descrizione:	Appartamento residenziale in edificio condominiale, posto al terzo piano, fa parte di un fabbricato ante 69 edificato nel 1956, la cui struttura portante è in cemento armato, costituito da: ingresso, disimpegno, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno e piccolo ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/10/2024 l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.		



Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 20/08/2024

Reg. gen. 29690 - Reg. part. 23460

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

