

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Malaspina Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 323/2024 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
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	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 323/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 195.650,00	13

All'udienza del 03/10/2024, il sottoscritto Arch. Malaspina Andrea, con studio in Via Gropallo 4/8 - 16122 - Genova (GE), email arch_malaspina@yahoo.it, PEC andreamalaspina@pec.it, Tel. 0100898279, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE, edificio 86, piano S1, T, 1 (Coord. Geografiche: 44°25'32.6"N ; 8°43'51.8"E)

Villetta a schiera da cielo a terra, con edifici in aderenza su due lati, su tre piani sito in Genova, Via Piazzagrande civico 86, delegazione di Crevari, raggiungibile solo pedonalmente. Al piano seminterrato sono presenti un disimpegno, un locale caldaia, un wc, al piano terra un angolo cottura ed un soggiorno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala a chiocciola in ferro. Al piano primo, accessibile tramite scala rettilinea in muratura, sono presenti una camera da letto ed una cabina armadi con finestra a velux sulla copertura. Non sono presenti aree esterne o altri accessori.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE, edificio 86, piano S1, T, 1

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

Al piano seminterrato, iniziando da nord in senso orario, controterra, edificio in aderenza, Via Piazzagrande. Al piano terra Via Piazzagrande, edificio in aderenza, Via Piazzagrande, area esterna non di proprietà, edificio in aderenza.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	88,00 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	12,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/06/2006 al 05/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VOL., Fg. 37, Part. 100 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3,5

		Rendita € 162,68
Dal 05/02/2010 al 17/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. VOL, Fg. 37, Part. 100, Zc. 2 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 397,67 Piano S1-T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VOL	37	100		2	A3	2	5,5		397,67 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

immobile con stato conservativo discreto in quanto gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2010.

PARTI COMUNI

edificio non condominiale. Accesso esterno.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuna servitù nota

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non noto, presente intercapedine e camera d'aria areata al piano seminterrato.

Esposizione: prevalente sud

Altezza interna utile: 2,65m al piano terra e primo, 2,25m al piano seminterrato

Str. verticali: muratura mista

Solai: struttura mista

Copertura: a doppia falda
Manto di copertura: ardesia
Pareti esterne ed interne: intonaco civile
Pavimentazione interna: parquet al piano primo, ardesia nelle scale, cotto al piano terra, legno sulle scale verso il piano seminterrato, cotto al piano seminterrato
Infissi esterni ed interni: alluminio con vetro doppio strato.
Scale: in muratura tra piano terra e primo, in ferro tra terra e seminterrato
Impianto elettrico, idrico, termico: standard
Locale tecnico (caldaia) al piano seminterrato

STATO DI OCCUPAZIONE

A seguito di quanto comunicato al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/2000 al 08/06/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Malaspina	30/03/2000	5746	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2006 al 17/01/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Novara Fabio	08/06/2006	81781	17527
		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;
- 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 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a genova il 19/03/2010
Reg. gen. 9075 - Reg. part. 1722
Importo: € 660.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 330.000,00
Spese: € 330.000,00
Percentuale interessi: 2,10 %
Rogante: D'ARCO CARLO
Data: 04/03/2010
N° repertorio: 19551
N° raccolta: 9860

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a genova il 28/08/2024
Reg. gen. 29968 - Reg. part. 23689

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC di Genova L'immobile risulta inserito in un'area con i seguenti vincoli :

LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE

ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA- ESTETICAMENTE RILEVANTE ID: 50906; Categoria:

PROGETTO PAESAGGIO ; ID: 50914 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO - LUOGO DI IDENTITÀ PAESAGGISTICA; ID: 51046 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO; Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA- ESTETICAMENTE RILEVANTE.

Livello Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA

Note: Area Urbanizzata

VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI

Identificativo: 5975 Frana QUIESCENTE

Codice: PDB -Pg3 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino

Identificativo: 7096 Stato Attività: QUIESCENTE Codice: PUC Carta Geomorfologica del PUC

Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA

Categoria: AREA TUTELATA PER LEGGE

Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004

VINCOLO AEROPORTUALE

Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art.

707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale esterna

Quota Fasce: 147,72 m.s.l.

Quota Massima: 15 mt dalla quota del terreno

Note: Comunicazione ENAC DEL 13/07/2015 prot. 0075118-P

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Edificio di remota costruzione. L'accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Genova ha evidenziato due pratiche edilizie: partica n.12100 del 20/11/1986 per opere interne e pratica n. 6723 del 09/12/2008 che ha portato all'emissione del titolo in sanatoria a mantenere opere di risanamento conservativo consistenti in realizzazione al piano terra di una camera d'aria a pavimento, un'intercapedine nel tratto controterra verso il retro dell'unità immobiliare e modifiche degli spazi interni.

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.

I luoghi risultano conformi all'ultimo titolo edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

edificio non condominiale. Unici oneri derivanti da comunioni sono il mantenimento delle murature comuni con gli edifici in aderenza.

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** - Villetta ubicata a Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE, edificio 86, piano S1, T, 1
Villetta a schiera da cielo a terra, con edifici in aderenza su due lati, su tre piani sito in Genova, Via Piazzagrande civico 86, delegazione di Crevari, raggiungibile solo pedonalmente. Al piano seminterrato sono presenti un disimpegno, un locale caldaia, un wc, al piano terra un angolo cottura ed un soggiorno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala a chiocciola in ferro. Al piano primo, accessibile tramite scala rettilinea in muratura, sono presenti una camera da letto ed una cabina armadi con finestra a velux sulla copertura. Non sono presenti aree esterne o altri accessori.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 100, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 207.000,00
Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte viene stabilito un valore unitario.

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

Bene N° 1 - Villetta Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE, edificio 86, piano S1, T, 1	131,20 mq	1.577,74 €/mq	€ 207.000,00	100,00%	€ 207.000,00
Valore di stima:					€ 207.000,00

Valore di stima: € 207.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	1000,00	€

Valore finale di stima: € 195.650,00

Il deprezzamento di 1000€ applicato è stato definito per la non rispondenza degli impianti alla vigente normativa. La riduzione del 5% del prezzo è stato applicato per assenza della garanzia vizi ed evizione.

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 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Malaspina Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 22/01/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - stima (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - OMI (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - interrogazione urbanistica (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - rilievo superfici (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia privacy (Aggiornamento al 22/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - pratiche edilizie (Aggiornamento al 22/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE, edificio 86, piano S1, T, 1
Villetta a schiera da cielo a terra, con edifici in aderenza su due lati, su tre piani sito in Genova, Via Piazzagrande civico 86, delegazione di Crevari, raggiungibile solo pedonalmente. Al piano seminterrato sono presenti un disimpegno, un locale caldaia, un wc, al piano terra un angolo cottura ed un soggiorno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala a chiocciola in ferro. Al piano primo, accessibile tramite scala rettilinea in muratura, sono presenti una camera da letto ed una cabina armadi con finestra a velux sulla copertura. Non sono presenti aree esterne o altri accessori. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 100, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC di Genova L'immobile risulta inserito in un'area con i seguenti vincoli : LIVELLO PAESAGGISTICO PUNTUALE ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA- ESTETICAMENTE RILEVANTE ID: 50906; Categoria: PROGETTO PAESAGGIO ; ID: 50914 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO - LUOGO DI IDENTITA PAESAGGISTICA; ID: 51046 Categoria: VALORE DEL PAESAGGIO; Tipo: ELEMENTO STORICO ARTISTICO ED EMERGENZA- ESTETICAMENTE RILEVANTE. Livello Componente Geologica - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA Note: Area Urbanizzata VINCOLI GEOMORFOLOGICI ED IDRAULICI Identificativo: 5975 Frana QUIESCENTE Codice: PDB -Pg3 Carta suscettività al dissesto del Piano di Bacino Identificativo: 7096 Stato Attività: QUIESCENTE Codice: PUC Carta Geomorfologica del PUC Livello 2 urbano di città - PIANO COMUNALE DEI BENI PAESAGGISTICI SOGGETTI A TUTELA Categoria: AREA TUTELATA PER LEGGE Tipo: SPONDE E PIEDE ARGINE FASCIA 150M Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004 VINCOLO AEROPORTUALE Tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli Riferimento Normativo: Codice della Navigazione Art. 707 c. 1,2,3 e 4 Descrizione: superficie orizzontale esterna Quota Fasce: 147,72 m.s.l. Quota Massima: 15 mt dalla quota del terreno Note: Comunicazione ENAC DEL 13/07/2015 prot. 0075118-P

Prezzo base d'asta: € 195.650,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 323/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.650,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PIAZZAGRANDE , edificio 86, piano S1, T, 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 100, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	131,20 mq
Stato conservativo:	immobile con stato conservativo discreto in quanto gli ultimi interventi di manutenzione risalgono al 2010.		
Descrizione:	Villetta a schiera da cielo a terra, con edifici in aderenza su due lati, su tre piani sito in Genova, Via Piazzagrande civico 86, delegazione di Crevari, raggiungibile solo pedonalmente. Al piano seminterrato sono presenti un disimpegno, un locale caldaia, un wc, al piano terra un angolo cottura ed un soggiorno. Il collegamento tra i due piani è garantito da scala a chiocciola in ferro. Al piano primo, accessibile tramite scala rettilinea in muratura, sono presenti una camera da letto ed una cabina armadi con finestra a velux sulla copertura. Non sono presenti aree esterne o altri accessori.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	A seguito di quanto comunicato al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dalla figlia.		

