

TRIBUNALE DI GENOVA

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Castagna Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 328/2024 del R.G.E.
promossa da

Cherry Bank S.p.a.

Codice fiscale: 04147080289

Sede a Padova (PD)

ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto 1	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 328/2024 del R.G.E.	15
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	15

All'udienza del 25/03/2025, il sottoscritto Arch. Castagna Roberto, con studio in Via San Martino, 27A/1A - 16131 - Genova (GE), email robertocastagna65@gmail.com, PEC r.castagna@pec.it, Tel. 338 6021903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 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 Macelli di Soziglia , edificio 6, interno piano 5

L'immobile si trova in una posizione centrale, all'interno del centro storico di Genova, in una zona pedonale priva di parcheggi nelle immediate vicinanze. Tuttavia, l'area è ben servita da attività commerciali e servizi secondari.

Via dei Macelli di Soziglia è un caratteristico caruggio stretto e sinuoso, che ricalca l'antico corso del rio Susiliae e collega Piazza di Soziglia a Via Luccoli, importante via commerciale del centro storico.

La zona è animata da numerose attività storiche, tra cui macellerie tradizionali, negozi di generi alimentari e botteghe artigiane, che ne mantengono vivo il carattere autentico.

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 Macelli di Soziglia , edificio 6, interno piano 5

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

•

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

•

Per i confini si rimanda come da atto di provenienza alla planimetria catastale originaria. Nel sopralluogo si è potuto riscontrare i confini sopra e sotto oltre quello a sud. Per cui confina a sud con Via macelli di Soziglia , sopra con int. 6 e sotto con interno 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,65 m	5
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare risulta essere di circa mq. 40 comprensiva dei mq. dei muri perimetrali come da planimetria dello stato attuale allegata e da pianta di calcolo superficie commerciale (cifr. All.to - A).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/12/2003 al 06/12/2005		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 233, Sub. 8

	(GE) il 15/02/1965 Proprietà per 1/1	Categoria A5 Cl.7, Cons. 2.5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 129,11 Piano 5
Dal 06/12/2005 al 28/06/2006		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 233, Sub. 8 Categoria A5 Cl.7, Cons. 2.5 Superficie catastale 40 mq Rendita € 129,11 Piano 5
Dal 28/06/2006 al 24/07/2025		Catasto Fabbricati Sez. GEA, Fg. 95, Part. 233, Sub. 8 Categoria A5 Cl.7, Cons. 2.5 Rendita € 129,11 Piano 5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	95	233	8	1A	A5	7	2,5	40 mq	129,11 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il sottoscritto ha verificato la conformità dello stato di fatto rispetto alle risultanze catastali, ne consegue che: **NON** sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si è riscontrata una diversa distribuzione planimetrica differente tra lo stato reale e la planimetria catastale così come evidenziato nel raffronto allegato (All. "B")

Tale situazione viene valutata nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

La stima è stata effettuata considerando l'immobile secondo criteri di **ordinarietà**, senza tener conto del fatto che l'altezza interna è inferiore ai requisiti minimi previsti dalla normativa vigente.

Per quest'ultima considerazione si veda il paragrafo Regolarità Edilizia.

Nessun elemento di riferimento.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare è composta da n. 2,5 vani catastali quali: soggiorno, che ospita una zona notte, un bagno, la cucina e 2 piccoli ripostigli. Il tutto si presenta in condizioni normali, non fosse per l'altezza del solaio che non raggiunge i 2,70 richiesti dalla normativa (si veda il paragrafo Regolarità Edilizia).

Le caratteristiche dell'immobile si possono così riassumere:

- I pavimenti sono in parquet, eccetto il bagno, nel quale oltre al parquet è presente anche una parte in granito.
- Le pareti dell'ingresso, della cucina e in parte del bagno color verde, mentre del soggiorno sono tinteggiate di bianco.
- Le finestre sono in Pvc eccetto quella della cucina che risulta essere in legno.
- Gli impianti presenti sono a regola d'arte.
- E' presente anche l'impianto di allarme.
- Il portoncino caposcala è blindato.

Il tutto facilmente visibile nella documentazione fotografica. (Allegato C)

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'immobile pignorato con altre unità immobiliari sono: l'ingresso all'edificio, il vano scala, le facciate e la copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessun dato di riferimento riscontrato nelle indagini.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ingresso del fabbricato è situato in via dei Macelli di Soziglia. L'edificio è un condominio costruito in muratura mista di pietra e laterizio, composto da sei piani fuori terra e da locali di servizio al piano strada.

L'accesso all'unità immobiliare al piano quinto avviene attraverso vano scala stretta dotato di numerosissimi gradini con un'alzata più alta del normale (vedi foto n°2 dell'allegato C). L'immobile è privo di ascensore. Il solaio interpiano è in legno di recente realizzazione.

Le facciate principali si trovano in condizioni critiche, ma l'immobile gode di una buona esposizione alla luce diurna.

L'altezza interna utile è di 2,65 metri, non regolare e non autorizzata (si veda il paragrafo Regolarità Edilizia).

Gli infissi sono in PVC con ante a battente, ad eccezione di quello della cucina, che è in legno con ante a battente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021
- Scadenza contratto: 30/06/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

IL contratto di affitto (vedi allegato G) risulta in scadenza al 30/06/2025 e quindi il sottoscritto lo ritiene valido vista l'automatico rinnovo di altri quattro anni. L'importo mensile risulta essere di 500,00 euro ma non viene indicato se comprensivo di spese Condominiali. Senza esplicita citazione si ritiene siano escluse.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/2003 al 06/12/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrittura			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 06/12/2005 al 28/06/2006		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia del Territorio di Genova			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 28/06/2006 al 28/07/2025	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia del Territorio di Genova			
	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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

-

Trascrizioni

NORMATIVA URBANISTICA

Nessun elemento di riferimento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nel merito della regolarità edilizia a seguito dell'incontro avuto con l'ufficio dell'edilizia privata competente per la zona di riferimento dopo aver effettuato l'accesso agli atti, è emerso:

Nell'Agosto del 2006 è stata presentata una pratica edilizia DIA n° 5722 del 14 Agosto 2006.

con la quale plurimi proprietari presentavano un progetto di manutenzione straordinaria che interessava gli immobili sub. 8 e sub. 9 (int.5 e int.6) con opere quindi comuni (vedi allegato L).

L'amministrazione comunale in data 4 Settembre 2006 con lettera protocollo 755881 che si allega (vedi allegato H), invitava a non dar corso ai lavori a causa di molte mancanze e imprecisioni.

A seguito di questo diniego il solo sig. Paolo Binelli presentava una DIA protocollo 6817/2006 in data 23 Ottobre 2006 con la quale presenta lo stesso progetto, ma solo con l'indicazione nel progetto delle opere riferite all' int. 5; si nota anche che da "manutenzione straordinaria" si è passato a "restauro e risanamento conservativo"(vedi allegato D).

Da notare che entrambi i progetti non indicano negli elaborati grafici le altezze che sono obbligatorie in tutti i progetti ufficiali.

Nonostante l'esecuzione dei lavori, in comune, agli atti, non è risultata presentata una regolare fine dei lavori e non è neppure stata presentata al catasto urbano l'aggiornamento planimetrico.

Dall' analisi della planimetria catastale del 30/12/1939 si riscontra numerosissime variazioni sia grafiche che dimensionali rispetto alla situazione attuale (vedi allegato I). L'altezza interna era segnata 3.12 mt quando invece ora è 2.65 m; la stessa verifica del rapporto aereo illuminante risulta negativo (vedi allegato E).

Verificata con i tecnici comunali questa complicata situazione è emerso che si potrebbe sanare questa irregolarità attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria previo ottenimento di deroga presso l'ASL di competenza. Pagare la sanzione relativa e dopo la presentazione della pratica DOGFA per l'aggiornamento grafico catastale, formalizzare l'avvenuta fine dei lavori.

Vista la difficoltà procedurale nel certificare l'entità delle opere, le altezze precedenti, lavori eseguiti, le aperture finestrate e altre considerazioni tecniche, il sottoscritto si manleva dalla responsabilità documentale

attuale e rimanda le varie fasi certificatorie all'ottenimento delle sopraindicate deroghe e sanatorie edilizie. I costi per le varie pratiche e le sanzioni riferite ai vari articoli della legge 16/2008 si possono così riassumere.

- Pratica SCIA in sanatoria € 1800.00
- Pratica deroga ASL € 1200.00
- Capitolato per eventuali opere richieste per l'ottenimento della deroga (da valutare in base alla richiesta) € 500.00
- D.L. eventuale
- Pratica DOCFA € 300.00
- Fine Lavori in comune € 300.00

Costi diritti e sanzioni

- Diritti € 202.80
 - DOCFA € 70.00
 - Sanzioni da € 516.00 a € 5164.00
- Per un totale complessivo variabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Nelle indagini effettuate non si sono riscontrate le certificazioni anche se gli impianti sono risultati a norma. Certificato energetico dell'immobile (vedi allegato F)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.180,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Interpellato l'amministratore, ha risposto che le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni sono € 1180,00



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dei Macelli di Soziglia , edificio 6, intern piano 5
L'immobile si trova in una posizione centrale, all'interno del centro storico di Genova, in una zona pedonale priva di parcheggi nelle immediate vicinanze. Tuttavia, l'area è ben servita da attività commerciali e servizi secondari. Via dei Macelli di Soziglia è un caratteristico caruggio stretto e sinuoso, che ricalca l'antico corso del rio Susiliae e collega Piazza di Soziglia a Via Luccoli, importante via commerciale del centro storico. La zona è animata da numerose attività storiche, tra cui macellerie tradizionali, negozi di generi alimentari e botteghe artigiane, che ne mantengono vivo il carattere autentico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 233, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 100.000,00

Ai fini della stima sintetico-comparativa si riferisce quanto segue in ordine a offerte e/o contrattazioni relative a fabbricati assimilabili a quello in esame in via dei Macelli di Soziglia nel centro storico, Genova (GE).

Dai dati estratti dal servizio reso dall'Agenzia del Territorio banca dati O.M.I (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti al secondo semestre del 2024, il valore medio di mercato tra gli immobili ad uso residenziale di tipo economico in condizioni normali varia da €/mq 2050 a €/mq 3000 .

Dalle reali contrattazioni di immobili ritenuti simili effettuate in zona nell'ultimo anno, ho riscontrato che le valutazioni a mq. riferite ad immobili cosiddetti all'ordinarietà risultano essere in media pari a €/mq 2525.

In conclusione, per quanto sopra detto , tenuto conto del taglio dell'immobile, della sua esposizione e collocazione, dello stato delle sue finiture interne, delle caratteristiche dell'edificio e del contesto in cui è inserito, il sottoscritto vista la difficoltà ad accedere al quinto piano con scale ripide e con numerosi gradini, nonostante la buona qualità dell'immobile ritiene congruo prendere in riferimento il valore medio (e non massimo) dell' OMI e di conseguenza ritiene di attribuire all'immobile il valore unitario medio di €/mq 2500.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Dei Macelli di Soziglia , edificio 6, intern piano 5	40,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 100.000,00	100,00%	€ 100.000,00
Valore di stima:					€ 100.000,00

Valore di stima: € 100.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per presenza di asta	20,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

Considerata la difficoltà a reperire dati riguardanti alloggi omogenei per condizioni di stato e caratteristiche intrinseche a quelli da stimare, appartenenti alla stessa zona, non è stato possibile procedere alla stima per confronto diretto. In siffatta situazione, la valutazione non può che essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo.

Ho proceduto quindi, in seguito alle ricerche effettuate, alla situazione del mercato immobiliare odierna ed alla mia esperienza professionale, alla attribuzione del valore unitario di mercato più congruo all'ordinarietà, sulla base delle caratteristiche estrinseche dei fabbricati, delle reali contrattazioni di mercato avvenute nell'ultimo anno.

Stimato il valore dell'immobile, si ritiene di dover applicare una percentuale di riduzione al 20% che tiene conto di tutti i fattori che regolamentano le esecuzioni immobiliari (asta).

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 31/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Castagna Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Sup.commerciale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Raffronto Catasto-Rilievo
- ✓ N° 1 Foto - Doc. fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rapporto Aeroilluminante
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Energetico (APE)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto



✓ N° 1 Altri allegati - Diniego

✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale Originale

✓ N° 2 Altri allegati - Progetti presentati al comune DIA 6817/2006 e DIA 5722/2006



Firmato Da: ROBERTO CASTAGNA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a2e88f187f4cee41eb8456efb663d51

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dei Macelli di Soziglia , edificio 6, interno piano 5

L'immobile si trova in una posizione centrale, all'interno del centro storico di Genova, in una zona pedonale priva di parcheggi nelle immediate vicinanze. Tuttavia, l'area è ben servita da attività commerciali e servizi secondari. Via dei Macelli di Soziglia è un caratteristico caruggio stretto e sinuoso, che ricalca l'antico corso del rio Susiliae e collega Piazza di Soziglia a Via Luccoli, importante via commerciale del centro storico. La zona è animata da numerose attività storiche, tra cui macellerie tradizionali, negozi di generi alimentari e botteghe artigiane, che ne mantengono vivo il carattere autentico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 233, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: Nessun elemento di riferimento.

Prezzo base d'asta: € 80.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 328/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Dei Macelli di Soziglia , edificio 6, interr.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 233, Sub. 8, Zc. 1A, Categoria A5	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare è composta da n. 2,5 vani catastali quali: soggiorno, che ospita una zona notte, un bagno, la cucina e 2 piccoli ripostigli. Il tutto si presenta in condizioni normali, non fosse per l'altezza del solaio che non raggiunge i 2,70 richiesti dalla normativa (si veda il paragrafo Regolarità Edilizia). Le caratteristiche dell'immobile si possono così riassumere: - I pavimenti sono in parquet, eccetto il bagno, nel quale oltre al parquet è presente anche una parte in granito. - La pareti dell'ingresso, della cucina e in parte del bagno color verde, mentre del soggiorno sono tinteggiate di bianco. - Le finestre sono in Pvc eccetto quella della cucina che risulta essere in legno. - Gli impianti presenti sono a regola d'arte. - E' presente anche l'impianto di allarme. - Il portoncino caposcala è blindato. Il tutto facilmente visibile nella documentazione fotografica. (Allegato C)		
Descrizione:	L'immobile si trova in una posizione centrale, all'interno del centro storico di Genova, in una zona pedonale priva di parcheggi nelle immediate vicinanze. Tuttavia, l'area è ben servita da attività commerciali e servizi secondari. Via dei Macelli di Soziglia è un caratteristico caruggio stretto e sinuoso, che ricalca l'antico corso del rio Susiliae e collega Piazza di Soziglia a Via Luccoli, importante via commerciale del centro storico. La zona è animata da numerose attività storiche, tra cui macellerie tradizionali, negozi di generi alimentari e botteghe artigiane, che ne mantengono vivo il carattere autentico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

