

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mosci Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 352/2023 del R.G.E. promossa da

contro

Codice fiscale:

Nato a Genova il

Codice fiscale:

Codice fiscale:

Nato a Genova il

Codice fiscale:

Nato a Genova il

Codice fiscale:

Nata a Genova il

Firmato Da: MOSCI ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. CA.3 Serial#: 61ec704320d050b58ccd1a351774

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 352/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 34.274,80	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 22/07/2024, il sottoscritto Arch. Mosci Armando, con studio in Mura Dello Zerbino,18 - 16122 - Genova (GE), email a.mosci@awn.it, PEC armando.mosci@archiworldpec.it, Tel. 333 2773363, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posta al piano rialzato del condominio di Corso Galliera ,6 a Genova. Il condominio presenta due accessi ,uno da Corso Galliera e l'altro da Corso Sardegna al civ.48, è composto da quattro scale distribuite dall'ampio cavedio.

Il palazzo è composto da 7 piani compreso il piano terra.

L'appartamento,posto al piano rialzato, è composto da ingresso, tre camere , bagno e cucina per complessivi 86 mq. di superficie lorda.

L'appartamento presenta un solo affaccio su Corso Galliera tramite cinque finestre ed è privo di riscontro d'aria.

L'appartamento, già sede di un istituto scolastico, si presenta in pessimo stato di manutenzione

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	86,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA 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	43	157	19	1	A3	4	5,5	88 mq	923,17 €	1	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione e conduzione tale da rendere lo stesso quasi inabitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il condominio risalente al 1923, si presenta in buone condizioni sia per quanto riguarda le facciate che gli spazi condominiali del piano terra e rialzato che sono stati visitati.

Il condominio dispone di citofono.

Per quanto riguarda le finiture, impianti e dotazioni dell'appartamento queste sono in tale precario stato di manutenzione che necessitano della totale ristrutturazione dell'appartamento

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato senza titolo da uno degli esecutati

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1982 al 23/10/2008	nato a ... il ... proprietario per 500/1000 e ... nata a Genova il ... proprietaria per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ...	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Morello	18/06/1982	22201	4862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/07/1982	15062	11159
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2008 al 07/10/2019	nato a ... il ... proprietario per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ...	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Umberto Morello	23/10/2008	51979	15064
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/11/2008	40259	26515
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/10/2019 al 27/11/2023	1). nata a ... il ... (1) Proprieta' 1/8 2) nato a ... il ... * (1) Proprieta' 1/8 3) nata a ... il ... * (1) Proprieta' 1/8 4) nata a ... il ... (1) Proprieta' 1/8 5) nata a ... il ... (1) Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: ...	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2021	158046	88888/21
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	13/04/2021	13186	10105
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	31/03/2021				

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 27/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**

Trascritto a Genova il 24/05/2022

Reg. gen. 18580 - Reg. part. 3023

Quota: 1000/1000

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 24/11/2023

Reg. gen. 39971 - Reg. part. 31510

Quota: 1000/1000

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

AC-IU

AMBITO DI CONSERVAZIONE

DELL'IMPIANTO URBANISTICO

AC-IU-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive

alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di

vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale

scommesse, bingo e simili.

Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme

generali.

Interventi consentiti

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

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.

In relazione alla planimetria catastale risalente al 1939 che attesta la costruzione antecedente al 1 settembre 1967 si rileva che sono state fatte alcune modifiche interne delle quali non è stata traccia nel sistema del Comune di Genova e che hanno quindi da intendersi abusive

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.812,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.812,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Per il dettaglio si veda l'allegato "COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE CONDOMINIALE"

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posta al piano rialzato del condominio di Corso Galliera ,6 a Genova. Il condominio presenta due accessi ,uno da Corso Galliera e l'altro da Corso Sardegna al civ.48, è composto da quattro scale distribuite dall'ampio cavedio. Il palazzo è composto da 7 piani compreso il piano terra. L'appartamento,posto al piano rialzato, è composto da ingresso, tre camere , bagno e cucina per complessivi 86 mq.. di superficie lorda. L'appartamento presenta un solo affaccio su Corso Galliera tramite cinque finestre ed è privo di riscontro d'aria. L'appartamento, già sede di un istituto scolastico, si presenta in pessimo stato di manutenzione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 157, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 38.184,00

Nell'allegato alla presente perizia " PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA" sono dettagliati i calcoli che hanno portato alla determinazione del valore di perizia

CRITERI:Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nelle "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche".

PROCEDIMENTI:Stima a Marke Comparison Approach:

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1	86,00 mq	444,00 €/mq	€ 38.184,00	100,00%	€ 38.184,00
				Valore di stima:	€ 38.184,00

Valore di stima: € 38.184,00

Deprezziamenti		Valore	Tipo
Tipologia deprezzamento			
Oneri di regolarizzazione urbanistica		2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia		5,00	%

Valore finale di stima: € 34.274,80

Per le modalità di calcolo si veda l'allegato "PROCEDIMENTO DI STIMA E STIMA"

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore è stato determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach

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 09/10/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mosci Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 02/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - n.3578 (Aggiornamento al 27/10/1923)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Procedimento di stima e stima
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione amministratore condominio (Aggiornamento al 08/10/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1
 L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posta al piano rialzato del condominio di Corso Galliera ,6 a Genova. Il condominio presenta due accessi ,uno da Corso Galliera e l'altro da Corso Sardegna al civ.48, è composto da quattro scale distribuite dall'ampio cavedio. Il palazzo è composto da 7 piani compreso il piano terra. L'appartamento,posto al piano rialzato, è composto da ingresso, tre camere , bagno e cucina per complessivi 86 mq.. di superficie lorda. L'appartamento presenta un solo affaccio su Corso Galliera tramite cinque finestre ed è privo di riscontro d'aria. L'appartamento, già sede di un istituto scolastico, si presenta in pessimo stato di manutenzione
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 157, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: AC-IU AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO AC-IU-1
 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 34.274,80

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 352/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 34.274,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Corso Galliera,6, scala B, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 157, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	86,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessime condizioni di conservazione e conduzione tale da rendere lo stesso quasi inabitabile.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posta al piano rialzato del condominio di Corso Galliera ,6 a Genova. Il condominio presenta due accessi ,uno da Corso Galliera e l'altro da Corso Sardegna al civ.48, è composto da quattro scale distribuite dall'ampio cavedio. Il palazzo è composto da 7 piani compreso il piano terra. L'appartamento,posto al piano rialzato, è composto da ingresso, tre camere , bagno e cucina per complessivi 86 mq. di superficie lorda. L'appartamento presenta un solo affaccio su Corso Galliera tramite cinque finestre ed è privo di riscontro d'aria. L'appartamento, già sede di un istituto scolastico, si presenta in pessimo stato di manutenzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Genova il 24/05/2022
Reg. gen. 18580 - Reg. part. 3023
Quota: 1000/1000
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 24/11/2023
Reg. gen. 39971 - Reg. part. 31510
Quota: 1000/1000
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura