

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Viviani Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *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
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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 361/2024 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12

All'udienza del 06/11/2024, il sottoscritto Geom. Viviani Stefano, con studio in Via Casaregis - 16100 - Genova (GE), email geometraviviani@libero.it, PEC stefano.viviani@geopec.it, Tel. 010 504002, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, piano 1

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di complessivi 61,37 mq di superficie commerciale e 49,45 mq di superficie utile, posto al piano primo di un edificio di 5 piani, composto da ingresso in soggiorno, 2 camere, servizio igienico e cucina.

Risulta esposto ad Ovest su Via Rivarolo e ad est su distacco privato.

Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite portone sulla Via Rivarolo.

L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scale condominiale, tramite porta caposcala.

L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate e tinteggiate, finestre in pvc a doppi vetri, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie.

L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo.

La struttura è a muratura portante, con copertura piana.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, 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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

l'esecutata risulta sposata dal 19/07/2017, come da estratto di matrimonio, che non riporta annotazioni

## CONFINI

I confini dell'appartamento sono i seguenti: SOTTO locali commerciali; SOPRA, NORD E SUD altri appartamenti, OVEST distacco su Via Rivarolo, EST distacco su area privata.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,45 mq	61,37 mq	1	61,37 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>61,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>61,37 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 29/04/1974	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 0,49 Piano 1
Dal 29/04/1974 al 29/04/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 1
Dal 29/04/1992 al 25/05/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. RIV, Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 1

Dal 25/05/2004 al 24/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. riv, Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 Superficie catastale 64 mq Rendita € 278,89 Piano 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
riv	24	228	13	4	A4	4	4,5	64 mq	278,89 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Ai fini della conformità catastale occorre rifare la planimetria catastale (previa pratica comunale) perchè attualmente la planimetria in atti riporta l'ingresso all'abitazione invertito, il servizio igienico spostato ed una finestra nel servizio igienico mancante nella planimetria catastale attualmente in atti.

## PRECISAZIONI

Non esistendo progetti comunali lo stato assentito è quello della piantina catastale, redatta nel 1939.

Dalla lettura di detta piantina è emerso che le difformità riguardano una finestrella nel servizio igienico e lo spostamento del servizio igienico che, allo stato attuale, non risulterebbe sanabile, poichè il r.e.c. esclude che un servizio igienico abbia l'accesso diretto (senza anti/bagno) su un vano abitabile. Anche la porta di accesso all'appartamento risulta invertita, ma detta inversione è probabilmente un errore della piantina catastale in atti poichè nel punto nel quale è indicato manca il pianerottolo di accesso,

Pertanto occorre redigere una nuova planimetria catastale e presentare una pratica di sanatoria edilizia per modifiche interne ed esterne, previo accordi con il comune e con l'a.s.l.. L'attuale servizio igienico, avendo l'ingresso sulla cucina, non potrà essere sanato, a meno che non intervenga una deroga dell'a.s.l., difficilmente ottenibile. Il

costo indicativo di dette pratiche è pari a € 2.900,00 oltre oneri (sanzione amministrativa variabile a seconda della valutazione dell'agenzia delle entrate, periodo dell'abuso, diritti di segreteria, i.v.a., ecc.).

L'esecutata risulta sposata dal 19/07/2017, senza annotazioni, come da estratto di matrimonio allegato.

## STATO CONSERVATIVO

l'immobile appare in normale stato manutentivo, sia esternamente (esclusa facciata Est, che risulta mediocre) che internamente. Tre facciate (Nord, Sud ed Ovest) paiono essere state rifatte di recente.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le fondazioni, i muri perimetrali, l'accesso allo stabile, la copertura ed il vano scale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessun dato reperito.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito i dati su qualità e stato di manutenzione: esposizione mediocre, altezza interna utile 2,99 ml, struttura a muratura portante in pietrame, copertura piana, pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in pvc a vetri doppi con persiane in alluminio, impianti elettrico, gas, acqua, tutti privi di certificazioni di conformità, sanitari ordinari, e pavimento in piastrelle. Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria termoautonomo, con caloriferi privi di contabilizzatori di calore.

Come già descritto in precedenza, l'immobile appare in normale stato manutentivo, sia esternamente (esclusa la facciata Est, che risulta mediocre) che internamente. Tre facciate (Nord, Sud ed Ovest) paiono essere state rifatte di recente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo (vedasi verbali di sopralluogo allegati).

Non sono stati reperiti contratti di affitto registrati.

## PROVENIENZE VENTENNALI



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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 70.000,00

Note: Vedasi descrizioni riportate alla sezione D della nota allegata.

### Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Genova il 19/09/2024

Reg. gen. 31264 - Reg. part. 24642

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Esiste ipoteca per concessione mutuo (iscrizione 26005/6240 del 04/06/2004), ipoteca per rinnovazione (iscrizione 15578/1991 del 09/05/2024): leggasi specifiche riportate nella sezione D della nota allegata, e pignoramento (trascrizione 31264/24642 del 19/09/2024).

### NORMATIVA URBANISTICA

Non esistendo progetti, lo stato legittimo è stato desunto dalla planimetria catastale redatta nel 1939 ed attualmente in atti. Esistono difformità edilizie consistenti nell'inversione della porta di accesso (probabilmente trattasi di un errore catastale dell'epoca, a meno che non siano state invertite anche le scale condominiali), nello spostamento del servizio igienico e nella realizzazione di una nuova finestrella nel servizio igienico.

### 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.

Non sono stati reperiti progetti edilizi, né agibilità (vista l'epoca di realizzazione dell'edificio potrebbe non essere obbligatoria).

### 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.

Non esistendo progetti comunali, lo stato legittimo è stato desunto dalla planimetria catastale redatta nel 1939 ed attualmente in atti.

Esistono difformità edilizie consistenti nell'inversione della porta di accesso (probabilmente trattasi di un errore catastale dell'epoca, a meno che non siano state invertite anche le scale condominiali), nello spostamento del servizio igienico e nella realizzazione di una nuova finestrella nel servizio igienico.

La redazione delle pratiche per la sistemazione edilizia e catastale è pari a ca 2.900,00 € oltre sanzioni calcolabili dagli uffici competenti, a cui andrà aggiunto il costo per la sistemazione del bagno, mediante la realizzazione di un antibagno (di difficile realizzazione vista la conformazione dei locali) o lo spostamento totale del servizio igienico in altra posizione: il costo di dette lavorazioni, previo accordi con l'impresa che eseguirà i lavori ed il professionista incaricato, può essere indicato in circa 6.000,00 €.

Per l'adeguamento degli impianti si ipotizza un costo pari a ca 3.500,00.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'esecutata risulta debitrice, alla data della perizia, di € 1.656,68 € verso il condominio, vedasi allegato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, piano 1  
Trattasi di appartamento di complessivi 61,37 mq di superficie commerciale e 49,45 mq di superficie utile, posto al piano primo di un edificio di 5 piani, composto da ingresso in soggiorno, 2 camere, servizio igienico e cucina. Risulta esposto ad Ovest su Via Rivarolo e ad est su distacco privato. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite portone sulla Via Rivarolo. L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scale condominiale, tramite porta caposcala. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate e tinteggiate, finestre in pvc a doppi vetri, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo. La struttura è a muratura portante, con copertura piana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 37.190,22  
il valore di stima, ridotto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, è stato stabilito considerati i valori di riferimento ordinari per la zona e per immobili simili, ricavati da puntuali analisi di mercato, dai valori o.m.i. e dal borsino immobiliare, che riportano un valore medio oscillante tra 495,00 e 900,00 €/mq.



Alla cifra ottenuta (€ 37.190,22) occorre dedurre i costi per rendere commerciabile il bene (realizzazione di antibagno/spostamento del servizio igienico, sanatoria finestrella abusiva nel servizio igienico, oneri per presentazione pratiche catastali e comunali, sistemazione impianti), che sono stati calcolati complessivamente in circa 9.500,00 € (premessa una più attenta valutazione con l'impresa esecutrice, il professionista incaricato e gli uffici preposti al rilascio dei permessi).

Oltre a ciò esiste un debito condominiale pari a € 1.656,68.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, piano 1	61,37 mq	606,00 €/mq	€ 37.190,22	100,00%	€ 37.190,22
				Valore di stima:	€ 37.190,22

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 28/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Viviani Stefano

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, piano 1  
Trattasi di appartamento di complessivi 61,37 mq di superficie commerciale e 49,45 mq di superficie utile, posto al piano primo di un edificio di 5 piani, composto da ingresso in soggiorno, 2 camere, servizio igienico e cucina. Risulta esposto ad Ovest su Via Rivarolo e ad est su distacco privato. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite portone sulla Via Rivarolo. L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scale condominiale, tramite porta caposcala. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate e tinteggiate, finestre in pvc a doppi vetri, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo. La struttura è a muratura portante, con copertura piana. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Non esistendo progetti, lo stato legittimo è stato desunto dalla planimetria catastale redatta nel 1939 ed attualmente in atti. Esistono difformità edilizie consistenti nell'inversione della porta di accesso (probabilmente trattasi di un errore catastale dell'epoca, a meno che non siano state invertite anche le scale condominiali), nello spostamento del servizio igienico e nella realizzazione di una nuova finestrella nel servizio igienico.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Rivarolo 75, interno 1, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 228, Sub. 13, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	61,37 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile appare in normale stato manutentivo, sia esternamente (esclusa facciata Est, che risulta mediocre) che internamente. Tre facciate (Nord, Sud ed Ovest) paiono essere state rifatte di recente.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento di complessivi 61,37 mq di superficie commerciale e 49,45 mq di superficie utile, posto al piano primo di un edificio di 5 piani, composto da ingresso in soggiorno, 2 camere, servizio igienico e cucina. Risulta esposto ad Ovest su Via Rivarolo e ad est su distacco privato. Comodo l'accesso all'immobile, che avviene tramite portone sulla Via Rivarolo. L'ingresso all'abitazione avviene dal vano scale condominiale, tramite porta caposcala. L'appartamento appare in normale stato manutentivo, così come le parti comuni, con pareti intonacate e tinteggiate, finestre in pvc a doppi vetri, pavimenti in piastrelle e dotazioni igieniche ordinarie. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo. La struttura è a muratura portante, con copertura piana.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		