

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uras Miria, nell'Esecuzione Immobiliare 460/2024 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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
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.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 460/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Arch. Uras Miria, con studio in VIA SAN BERNARDO,21R - 16123 - Genova (GE), email miriamuras@yahoo.it, PEC miria.uras@archiworldpec.it, Tel. 3477355197, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/12/2024 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 TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1

L'immobile si trova in zona Certosa al primo piano di un condominio composto da un piano terra e 5 piani fuori terra (foto 1). Tipologia edilizia di tipo condominiale di cui il prospetto principale presenta una ricercatezza in alcuni elementi architettonici; appare in discrete condizioni di manutenzione (foto 2, 3). Un aspetto favorevole è dato dalla presenza di infrastrutture viarie, che consentono ottimi collegamenti con la città (nelle immediate vicinanze troviamo la fermata degli autobus) e con località extraurbane (comoda vicinanza con l'autostrada). Inoltre il condominio si trova, in prossimità di esercizi commerciali di vario genere. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Agli atti è presente il certificato notarile riassuntivo della situazione catastale e dei passaggi dei proprietà avvenuti nell'ultimo ventennio.

TITOLARITÀ

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

CONFINI

L'appartamento distinto con il numero tre, posto al primo piano oltre il terreno, composto di due vani utili ed accessori, confinante iniziando da nord e proseguendo in senso orario: con appartamento interno due del medesimo caseggiato, con muri perimetrali su distacco, con muri perimetrali su via Canepari, con appartamento interno quattro e vano scala. ALLEGATO 3 RILIEVO PLANIMETRICO DELLO STATO ATTUALE

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,52 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie "convenzionale" richiesta da Procedure.it, come definita dall'art.13 della Legge 392/1978, si calcola al netto delle murature; però i valori delle tabelle OMI - utilizzati nella presente perizia come riferimento per il calcolo - vanno invece applicati sulla superficie lorda. Pertanto, nella presente perizia, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la superficie lorda (= commerciale, del DPR 138/98), che nel nostro caso corrisponde a mq.61

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1998 al 30/01/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 548, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 vani Rendita € 334,41 Piano 1
Dal 30/01/2014 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 548, Sub. 4, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3.5 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 334,41

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	35	548	4	4	A3	3	3.5	61 mq	334,41 €	1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. ALLEGATO 2 VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE

Si evidenzia l'erroneo orientamento indicato nelle planimetria catastale. L'orientamento corretto corrisponde al NORD ruotato in senso orario di 90 gradi. ALLEGATO 3 RILIEVO PLANIMETRICO

PRECISAZIONI

Esiste congruenza tra eseguita e titolare dei diritti reali sull'immobile oggetto del pignoramento.

PATTI

NULLA DA RILEVARE

STATO CONSERVATIVO

Come anticipato, lo stato conservativo dell'edificio condominiale è in discrete condizioni di manutenzione; anche l'immobile in esame si presenta in ordine, con impianto di riscaldamento autonomo, infissi esterni dotati di vetrocamera ed infissi interni in legno; pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle.(FOTO 6-7-8-9-10-11-12-13) ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PARTI COMUNI

Le parti comuni (FOTO 4-5 atrio e scale) - pur non presentando finiture di pregio - sono in buono stato di conservazione. L'atrio presenta pavimentazione in graniglia e lambrino in marmo; le scale sono in marmo di Carrara con ringhiere in elementi di ferro e corrimano in legno. Il condominio è dotato di ascensore. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono riscontrate servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - ALLEGATO 3) è esposto sul lato nord-est dell'edificio condominiale ed è composto da un ingresso (foto 6-7), due camere (foto 8-9), una cucina (foto 10-11) ed un bagno (foto 12-13). L'altezza interna è di m.3.00. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico e televisivo; l'impianto termico è autonomo. Le strutture dell'edificio sono in muratura portante, la copertura è piana. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati, l'atrio rivestito con lastre di marmo, mentre le scale presentano pareti tinteggiate e gradini in marmo. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1998 al 30/01/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 30/01/2014 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			

21/10/2024	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI
Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 19/02/2014
 Reg. gen. 3545 - Reg. part. 460
 Importo: € 113.530,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 56.764,28

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
 Trascritto a GENOVA il 10/12/2024
 Reg. gen. 41715 - Reg. part. 32873
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è a destinazione abitativa, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso

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.

Firmato Da: URAS MIRIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36a33d05b39d17727192b2b5ba5f13caf7

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico è stato redatto in occasione del presente procedimento. ALLEGATO 6 CERTIFICATO ENERGETICO

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 827,56

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 540,95

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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

L'Amministratore del Condominio di Via Canepari 12 (all'interno del quale è situato l'immobile de quo) mi ha inviato un rendiconto (all.5) da cui risulta che - relativamente all'int.3 - per l'anno 2024 ci sono rate di amministrazione ordinaria scadute per un totale di € 540.95.

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 TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1

L'immobile si trova in zona Certosa al primo piano di un condominio composto da un piano terra e 5 piani fuori terra (foto 1). Tipologia edilizia di tipo condominiale di cui il prospetto principale presenta una ricercatezza in alcuni elementi architettonici; appare in discrete condizioni di manutenzione (foto 2, 3). Un aspetto favorevole è dato dalla presenza di infrastrutture viarie, che consentono ottimi collegamenti con la città (nelle immediate vicinanze troviamo la fermata degli autobus) e con località extraurbane (comoda vicinanza con l'autostrada). Inoltre il condominio si trova, in prossimità di esercizi commerciali di vario genere. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 548, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 48.190,00

L'appartamento in esame è accatastato in categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali. Il valore di mercato, riportato sul sito dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo economico in questa zona della città, va da un minimo di € 600/mq. ad un massimo di € 890/mq. (v. all.4) Il valore più congruo nell'intervallo tra € 600/mq. ed € 890/mq. - generico per tutti gli immobili nella zona in esame - va poi individuato in considerazione di alcuni parametri riferiti al caso specifico, come la qualità dell'edificio in cui l'appartamento insiste, la facilità di accesso anche carrabile, l'altezza di piano, il soleggiamento, la vista, la luminosità, lo stato di manutenzione, le prestazioni energetiche ecc. Sotto quest'ultimo aspetto, si specifica che l'attestato di prestazione energetica attribuisce all'immobile la classe E. Tutto considerato, in base ai parametri di valutazione sopra elencati, si può ritenere congruo un valore di € 790/mq., che moltiplicato per gli 61 mq. di superficie commerciale determina un valore dell'immobile di € 48.190. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo $48.190 - 2.409 = € 45.780$. Ci sono poi da detrarre gli importi relativi alle spese condominiali insolute (€ 540,95). Detraendo questi importi si determina un valore finale di € 45.239

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1	61,00 mq	790,00 €/mq	€ 48.190,00	1,00%	€ 48.190,00
Valore di stima:					€ 48.190,00

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 06/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uras Miria

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1

L'immobile si trova in zona Certosa al primo piano di un condominio composto da un piano terra e 5 piani fuori terra (foto 1). Tipologia edilizia di tipo condominiale di cui il prospetto principale presenta una ricercatezza in alcuni elementi architettonici; appare in discrete condizioni di manutenzione (foto 2, 3). Un aspetto favorevole è dato dalla presenza di infrastrutture viarie, che consentono ottimi collegamenti con la città (nelle immediate vicinanze troviamo la fermata degli autobus) e con località extraurbane (comoda vicinanza con l'autostrada). Inoltre il condominio si trova, in prossimità di esercizi commerciali di vario genere. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 548, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A3

Destinazione urbanistica: L'immobile è a destinazione abitativa, conformemente all'utilizzo previsto dallo strumento urbanistico comunale come destinazione d'uso



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA TERESIO CANEPARI, edificio 12, interno 3, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 548, Sub. 4, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	Come anticipato, lo stato conservativo dell'edificio condominiale è in discrete condizioni di manutenzione; anche l'immobile in esame si presenta in ordine, con impianto di riscaldamento autonomo, infissi esterni dotati di vetrocamera ed infissi interni in legno; pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti in piastrelle.(FOTO 6-7-8-9-10-11-12-13) ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Descrizione:	L'immobile si trova in zona Certosa al primo piano di un condominio composto da un piano terra e 5 piani fuori terra (foto 1).Tipologia edilizia di tipo condominiale di cui il prospetto principale presenta una ricercatezza in alcuni elementi architettonici; appare in discrete condizioni di manutenzione (foto 2, 3). Un aspetto favorevole è dato dalla presenza di infrastrutture viarie, che consentono ottimi collegamenti con la città (nelle immediate vicinanze troviamo la fermata degli autobus) e con località extraurbane (comoda vicinanza con l'autostrada).Inoltre il condominio si trova, in prossimità di esercizi commerciali di vario genere. ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Iscritto a GENOVA il 19/02/2014

Reg. gen. 3545 - Reg. part. 460

Importo: € 113.530,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 56.764,28

