

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Parodi Giorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 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
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.900,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



In data 29/07/2024, il sottoscritto Arch. Parodi Giorgio, con studio in Piazza dei Marini, 1/23 - 16100 - Genova (GE), email bqspar@tin.it, PEC giorgio.parodi@archiworldpec.it, Tel. 01025 43595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 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 Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di tipo popolare posto al primo piano con annessa cantina posta al piano terra e dotato di posto auto pertinenziale posto nel piazzale condominiale, sito nel quartiere periferico di Rivarolo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/09/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. s.r.l.

Si veda il "Verbale di accesso" del 18 settembre 2024, allegato sotto il n. 4.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Non risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova la dichiarazione di Successione di Gamba Antonio, nato a Istanbul il 07.02.1927 e deceduto in Genova in data 24 gennaio 2019, in quanto non risulta sia stata fatta la relativa denuncia.

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)

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con il piazzale condominiale; ad est con l'appartamento interno 1 del civ. 14A di via F. Vezzani, a sud con via F. Vezzani, ad ovest in parte con l'appartamento interno 1 del civ. 14 di via F. Vezzani ed in parte con il vano scale condominiale. Sopra confina con l'appartamento interno 4 del civ. 14 di via F. Vezzani e sotto con il piano terra adibito a cantine.

E' annessa all'appartamento una cantina posta al piano terra che confina a nord con il piazzale condominiale; ad est con cantina, a sud con corridoio di accesso alle cantine, ad ovest con il vano scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	1
Cantina	8,85 mq	10,50 mq	0,20	2,10 mq	2,40 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				59,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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	34	869	2	4	A4	4	4	60 mq	247,9 €	1	
-----	----	-----	---	---	----	---	---	-------	---------	---	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile a Catasto non risulta volturato all'esecutata sig.ra **** Omissis ****, in quanto nella Visura Catastale (vds. Allegato n. 3) l'immobile risulta ancora intestato al sig. **** Omissis ****, deceduto a Genova in data 24 gennaio 2019, nonostante che la sig.ra **** Omissis **** risulti erede universale di quest'ultimo, come risulta dal Verbale di pubblicazione di Testamento olografo redatto dalla Dott.ssa Barbara Pastorini, Notaio in Genova, n. 17.791 di Repertorio, agli atti del presente Procedimento. A riguardo si veda per maggior approfondimento il capitolo "Precisazioni".

La pianta catastale, invece, corrisponde allo stato attuale dell'immobile.

PRECISAZIONI

L'immobile a Catasto non risulta ancora volturato all'esecutata sig.ra **** Omissis ****, nonostante che la signora risulti erede universale del Sig. **** Omissis ****, nato a Istanbul il 07.02.1927 e deceduto in Genova in data 24 gennaio 2019, come risulta dal Verbale di pubblicazione di Testamento olografo redatto dalla Dott.ssa Barbara Pastorini, Notaio in Genova, n. 17.791 di Repertorio, e sia stato trascritto atto di accettazione dell'eredità, agli atti del presente Procedimento, in quanto non risulta sia stata fatta la dichiarazione di Successione di **** Omissis **** con la relativa trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova. Infatti, per l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Genova, l'accettazione dell'eredità non è un titolo sufficiente in base al quale si può aggiornare con voltura l'intestazione in visura. Pertanto, occorre presentare la successione e trascriverla per presentare Voltura catastale ai fini dell'assegnazione in proprietà, nonostante che l'esecutata sig.ra **** Omissis **** risulti erede universale di quest'ultimo.

I sedici posti auto scoperti di pertinenza dei sedici appartamenti del Condominio, presenti nell'ampio piazzale/cortile del Condominio, la cui realizzazione è stata autorizzata dal Comune con Provvedimento Dirigenziale n. 444 del 26 aprile 2000 su Progetto n. D.4972/1997 (si veda l'Allegato n. 9), sono stati assegnati alle rispettive unità immobiliari tramite estrazione a sorte eseguita nel corso dell'Assemblea straordinaria del 23 marzo 20001, il cui sorteggio è stato approvato dai condomini. I posti auto NON risultano accatastati. Si veda a chiarimento l'Allegato n. 11.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre, quello della cantina è modesto. Mentre quello dell'edificio di cui l'immobile è parte è discreto.

A maggior chiarimento dello stato dei luoghi si veda il Rilievo fotografico allegato sotto il n. 10.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO

Tipologia edificio: casa in linea.

Struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato con fondazioni a plinti isolati. Solai in latero cemento.

Pareti perimetrali di tamponamento con doppio tavolato di mattoni ed intercapedine interna.

Copertura a lastrico solare.

Facciate finite in intonaco alla genovese tinteggiato con tinta silossanica.

Tramezzi interni in tavolato di mattoni forati, finiti con intonaco civile.

Vano Scale: struttura in c.a., gradini con pedate in marmo, pianerottoli con pavimento in piastrelle, parapetti in muratura intonacata, pareti ad intonaco civile finite con pittura lavabile.

Infissi esterni: finestre in alluminio verniciato bianco e tapparelle alcune in legno ed altre in plastica colore verde.

APPARTAMENTO

Affacci: Nord e Sud.

Composto da una cucina/pranzo, due stanze, un bagno ed un disimpegno d'ingresso.

Altezza interna utile: m 3

La cucina munita di finestra è dotata di lavabo e banco da fuochi a gas con cappa sfociante in canna fumaria a tetto.

Il bagno munito di finestra è dotato di lavabo, vasca, vaso e bidet.

La pavimentazione in tutto l'appartamento è in piastrelle ceramiche, tranne che nella stanza più grande dove è in parquet.

Le pareti di bagno e cucina sono finite con piastrelle. Le pareti delle due stanze sono finite con tappezzeria di carta.

Le porte sono in legno tamburate, finite con smalto bianco.

Le finestre sono in alluminio verniciato bianco, tutte munite di tapparelle in plastica di colore verde, tranne la finestra del bagno.

Sono presenti: impianto elettrico sottotraccia 220 V, idrico, gas, termico autonomo con termosifoni, ma manca la caldaia pensile, di cui sono presenti i soli allacci a muro (si veda foto n. 17 del Rilievo Fotografico, Allegato n. 10).

E' altresì presente impianto di condizionamento composto da due unità interne (split) poste nelle due stanze e l'unità esterna (motore) posto a ridosso della finestra della cantina sottostante (si vedano le foto nn. 12 - 15 e 23 del Rilievo Fotografico, Allegato n. 10).

A completamento della descrizione dello stato dei luoghi si veda il Rilievo fotografico allegato sotto il n. 10.

CANTINA

E' annessa all'appartamento una cantina posta al di sotto dello stesso, al piano terra, di altezza m 2,40 e superficie netta mq 8,85, dotata di finestra e con accesso da corridoio collegato al vano scale condominiale. Si vedano le foto nn. 20 - 21 - 22 e 23 del Rilievo Fotografico, Allegato n. 10.

POSTO AUTO SCOPERTO

E' di pertinenza dell'appartamento un posto auto scoperto situato nel piazzale condominiale e contrassegnato dal n. 2.

A chiarimento si vedano le foto nn. 24 - 25 - 26 e 27 del Rilievo fotografico allegato sotto il n. 10.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Come riscontrato dal sopralluogo reso possibile con "accesso forzoso", l'appartamento oggetto di stima risultava non abitato (si veda "Verbale di accesso" - Allegato n. 4). Infatti, l'esecutata signora **** Omissis ****

risulta abitante a Genova, ma in altro immobile e con diverso indirizzo, come risulta dal certificato di residenza che si allega sotto il n. 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1984 al 30/06/1984	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella di Genova	30/06/1984	13686	3802
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	16/07/1984	20961	16872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1984 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linden Enrico di Genova	24/10/2014	1293	1098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	28/10/2014	24951	19532
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/06/1984 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Atto di Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linden Enrico di Genova	24/10/2014	1293	1098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	28/10/2014	24950	19531
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/10/2014 al 18/05/2015	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto amministrativo	07/07/2014	3802	9990/14
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	18/05/2014	11466	8764
Dal 21/02/2023 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	07/02/2023	3076	2023
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	22/04/2024	13500	10758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova la dichiarazione di Successione di Gamba Antonio, nato a Istanbul il 07.02.1927 e deceduto in Genova in data 24 gennaio 2019, in quanto non risulta sia stata fatta la relativa denuncia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 21/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 21/02/2023

Reg. gen. 5646 - Reg. part. 4465

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

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. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui è parte l'appartamento oggetto di stima è stato costruito su Progetto n. 874 del 1951, approvato con Licenza Edilizia rilasciata con decreto sindacale n. 2726 in data 29 dicembre 1951, che si allega in copia sotto il n. 6 insieme alla pianta del "piano tipo" in estratto dal Progetto approvato. I lavori sono stati ultimati nel mese di giugno 1953.

L'abitabilità è stata rilasciata con Provvedimento del Sindaco n. 115 in data 31 gennaio 1984, di cui si allega fotocopia sotto il n. 8.

L'appartamento risulta regolare per la legge n° 47/1985, in quanto in data 14 febbraio 1986 con n. 16785 è stato depositato dall'allora proprietario, presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, art. 48 Legge 47/85 per "opere interne" protocollato con il n. 10886 in data 21.05.1986, che si allega sotto il n. 7. A chiarimento si veda anche l'allegato n. 1 Pianta Stato Attuale, elaborata dal sottoscritto CTU.

Lo stato attuale (vds. All. 1) e la pianta catastale (vds. All. 2) corrispondono allo stato attuale dell'immobile.

Nell'ampio piazzale/cortile del Condominio sono presenti sedici posti auto scoperti di pertinenza dei sedici appartamenti del Condominio, la cui realizzazione è stata autorizzata dal Comune con Provvedimento Dirigenziale n. 444 del 26 aprile 2000 su Progetto n. D.4972/1997 (si veda l'Allegato n. 9). Nel corso dell'accesso, è risultato che, tra questi posti auto, l'appartamento oggetto di stima ha un posto auto pertinenziale, contrassegnato dal n. 2, che è stato ripreso fotograficamente nelle foto n. 24 - 25 - 26 e 27 riportate nell'allegato n. 10 - Rilievo fotografico.

I sedici posti auto, sono stati assegnati alle rispettive unità immobiliari tramite estrazione a sorte eseguita nel corso dell'Assemblea straordinaria del 23 marzo 20001, il cui sorteggio è stato approvato dai condomini. I posti auto NON risultano accatastati. Si veda a chiarimento l'Allegato n. 11.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Certificato energetico dell'immobile / APE

Il sottoscritto ha richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica - APE, relativo all'appartamento oggetto di stima, all'Arch. Giuditta Parodi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Genova con il n. 4231 ed inserita nell'Elenco Regionale della Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 5830 prov. Genova. L'Attestato n. 60567 rilasciato il 30.12.2024 con validità decennale, che si allega in originale alla presente perizia insieme alla ricevuta di trasmissione alla Regione del 30.12.2024 prot. 2024/2065442, classifica l'immobile in Classe energetica F. Si veda l'Allegato n. 12.

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1
Appartamento di tipo popolare posto al primo piano con annessa cantina posta al piano terra e dotato di posto auto pertinenziale posto nel piazzale condominiale, sito nel quartiere periferico di Rivarolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 869, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.280,00
Il valore unitario dell'appartamento tiene conto della presenza del posto auto scoperto di pertinenza presente nel piazzale/cortile condominiale individuato con il n. 2, in quanto non risultando quest'ultimo accatastato (si veda a chiarimento l'Allegato n. 11) non è stato possibile assegnargli un valore proprio e separato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1	59,10 mq	800,00 €/mq	€ 47.280,00	100,00%	€ 47.280,00
Valore di stima:					€ 47.280,00



Valore di stima: € 47.280,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Arrotondamento	16,00	€

Valore finale di stima: € 44.900,00



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 02/01/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Parodi Giorgio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1
Appartamento di tipo popolare posto al primo piano con annessa cantina posta al piano terra e dotato di posto auto pertinenziale posto nel piazzale condominiale, sito nel quartiere periferico di Rivarolo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 869, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 44.900,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.900,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Faliero Vezzani, edificio 14, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 869, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	59,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è mediocre, quello della cantina è modesto. Mentre quello dell'edificio di cui l'immobile è parte è discreto. A maggior chiarimento dello stato dei luoghi si veda il Rilievo fotografico allegato sotto il n. 10.		
Descrizione:	Appartamento di tipo popolare posto al primo piano con annessa cantina posta al piano terra e dotato di posto auto pertinenziale posto nel piazzale condominiale, sito nel quartiere periferico di Rivarolo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 21/02/2023

Reg. gen. 5646 - Reg. part. 4465

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

