

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 121/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.715,80	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

In data 12/05/2022, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2022 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) - VIA GARELLO, edificio 6, scala UNI, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE AL PRIMO PIANO STATO MANUTENTIVO DISCRETO ZONA COMODA A MEZZI E SERVIZI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GARELLO, edificio 6, scala UNI, 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:

- [Proprietà 1/2]
- [Proprietà 1/2]

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



- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

CON DECRETO 11-16/02/2022 DEL TRIBUNALE DI GENOVA E' STATA OMOLOGATA LA SEPARAZIONE PERSONALE CONSENSUALE DEGLI ESECUTATI CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE ALLA SIGNORA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONFINI

DA NORD IN SENSO ORARIO: VANO SCALE, TERRAZZO ANNESSO, DISTACCO VERSO CIV. 2R DI VIA GARELLO.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	18,00 mq	18,00 mq	0,33	5,94 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				74,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PER QUANTO CONCERNE LA TERRAZZA SI RINVIA ALLA REGOLARITA' EDILIZIA

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	475	11	4	A5	4	5	76 mq	309,87 €	1	

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Non sussiste corrispondenza catastale.

VEDASI REGOLARITA' EDILIZIA



CON PRECISAZIONE CHE DAL 03/08/2009 PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE IL PRECEDENTE NUMERO DI SUBALTERNO 3 (tre) E' VARIATO ALL'ODIERNO SUBALTERNO 11 (UNDICI)

STATO CONSERVATIVO

DISCRETE CONDIZIONI COMPLESSIVE. NELLA "CAMERETTA" (VEDASI REGOLRITA' EDILIZIA) LIEVI TRACCE DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO POPOLARE CON MURATURA IN PIETrame FACCIATE IN ARENINO E TINTA PRIVE DI MARCAPIANI E/O DECORI. CONDIZIONI MANUTENTIVE DELL'EDIFICIO MEDIOCRI. ATRIO MODESTO, SENZA ASCENSORE. RISCALDAMENTO AUTONOMO A CALDERINA A GAS, CORPI RADIANTI IN ALLUMINIO. INFISSI INTERNI IN ALLUMINIO, INFISSI ESTERNI PERSIANE ALLA GENOVESE IN LEGNO IN MEDIOCRI CONDIZIONI. RIVESTIMENTI AL PAVIMENTO IN PIASTRELLE TIPO GRES (NELLA "CAMERETTA" IN LAMINATO TIPO LEGNO), PARETI TINTEGGIATE. COMPLESSIVAMENTE LO STATO CONSERVATIVO INTERNO E' NORMALE.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

OCCUPATO DALL'ESECUTATA CON IL FIGLIO (ASSEGNAZIONE CON DECRETO DI SEPARAZIONE DEL FEBBRAIO 2022)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 24/05/1999 al 09/03/2006		COMPRAVENDITA			
		D'ACQUARONE ALFONSO	24/05/1999	58099	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		GENOVA	28/05/1999	14828	10137
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANDREA CASTELLO	09/03/2006	87299	30941
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	10/03/2006	12061	1999
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/03/2006 al 13/02/2023					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 14/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a GENOVA il 10/03/2006
Reg. gen. 12062 - Reg. part. 2882
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: CASTELLO ANDREA
Data: 09/03/2006
N° repertorio: 87300
N° raccolta: 30942

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a genova il 22/04/2023
Reg. gen. 14161 - Reg. part. 10289
Quota: 1/1
A favore di l
Contro
Formalita a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

PUC VIGENTE. ZONA AR.UR - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE - Funzioni ammesse

Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.- eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;

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 non risulta agibile.

EDIFICIO RISALENTE AI PRIMI DEL NOVECENTO. ASSENTI PROGETTI NELL'ARCHIVIO COMUNALE. LA PLANIMETRIA CATASTALE DI IMPIANTO RISALE AL 30/12/1939 (A FIRMA ING. GALLI) E PRESENTA UN APPARTAMENTO CON LATRINA ED UN TERRAZZO IN ADERENZA AL LATO CORTO DELL'ABITAZIONE.

IL 30/12/1998 VIENE PRESENTATA AL CATASTO UNA PLANIMETRIA PER "AMPLIAMENTO" (A FIRMA ARCH. COLOMBINO) NELLA QUALE SI EVIDENZIA UN NUOVO VOLUME SU DI UNA PORZIONE DEL TERRAZZO DESTINATO A SERVIZIO IGIENICO (REL. FOT. PAGINA 3 - CIRCA 6 MQ PER H=2,00). NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE PRESSO IL PORTALE COMUNALE.

LO STATO ATTUALE PRESENTA MODESTE VARIAZIONI INTERNE CONSISTENTI NELL'ABBATTIMENTO DI UN MURO PER RICAIVARE UN SOGGIORNO PIU' AMPIO, E LA REALIZZAZIONE DI UN ULTERIORE VANO (REL. FOT. PAGINA 4 - CIRCA 12 MQ CON H=2,10 MEDIA) SULLA RESTANTE PORZIONE DEL TERRAZZO AD USO CAMERETTA. IL MANUFATTO NON E' DENUNZIATO AL CATASTO.

SI VEDA RELAZIONE FOTOGRAFICA (PAG. 5), OVE SI VISUALIZZA BENE LA TAMPONATURA DEL TERRAZZO (DI CUI RESTA LA VECCHIA RINGHIERA) PER L'INSTALLAZIONE DI UNA FINESTRA.

POICHE' GLI ESECUTATI - PROPRIETARI DAL 09/063/2006 - DICHIARANO DI NON AVER REALIZZATO LA "CAMERETTA", LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO AD ACQUISIRE FOTO AEREE (DEL 2003 E DEL 2006) DALL'UFFICIO CARTOGRAFICO REGIONALE; PREMESSO CHE TALE SUPPORTO NON CONSENTE UNA INDIVIDUAZIONE PRECISISSIMA, PARE COMUNQUE CHE UNA COPERTURA ESISTESSE SINO DAL 2003 (SI VEDA REL. FOT. PAGINA 7).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.



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 GARELLO, edificio 6, scala UNI, interno 1, piano 1
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE AL PRIMO PIANO STATO MANUTENTIVO DISCRETO ZONA COMODA A MEZZI E SERVIZI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 475, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.964,00
IL METODO DI STIMA E' QUELLO COMPARATIVO.
IMMOBILE ORDINARIO PRIVO DI PARTICOLARI PREGI O DIFETTI. AFFACCIO INTERAMENTE SU DISTACCHI. LUMINOSITA' SCARSA. ZONA SERVITA DA MEZZI E SERVIZI. MERCATO IMMOBILIARE DA ANNI AL RIBASSO.
PER BORSINI. "O.M.I." Anno 2022 - Semestre 1 Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI) Codice zona: D49 Microzona: 22T tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico Destinazione: Residenziale - Abitazioni di tipo economico Normale DA EURO 620 A EURO 920 AL MQ.
"BORSINO PRO" ANNO 2023 In stabili INFERIORI allo standard di zona (NB PRIMO PIANO, CAT. A/5 ULTRAPOPOLARE) Quotazione Minima 509 Quotazione Media 610 Quotazione Massima 710 AL MQ. ANDAMENTO DEL MERCATO -1,7% anno in continuo ribasso (SI VEDA SCHEDA ALLEGATA)
PER COMPARATIVI DIRETTI (compravendite di immobili analoghi per zona e consistenza nell'ultimo anno dati Agenzia delle Entrate VEDASI SCHEDE ALLEGATE) si ha: via Garello civ. 7 mq 52 euro 20mila ossia euro 384/mq; via Garello civ. 8 mq 64 euro 39mila ossia euro 609/mq; via Certosa n.13 mq 84 euro 31mila ossia euro 369/mq; via Garello n. 9 mq 76 euro 40mila ossia euro 526/mq; via Certosa civ. 2 mq 78 40mila ossia euro 512/mq.
Esclusi i prezzi minimi (probabilmente riferite ad immobili da riordinare totalmente) lo scrivente ritiene di assumere un valore di euro 600/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GARELLO, edificio 6,	74,94 mq	600,00 €/mq	€ 44.964,00	100,00%	€ 44.964,00



scala UNI, interno 1, piano 1					
					Valore di stima: € 44.964,00



Valore di stima: € 44.964,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (sanatoria bagno e S.C.A.)	6000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (ripristino del terrazzo)	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (verifiche e collaudi impianti elettrico idrico e caldaia)	5,00	%

Valore finale di stima: € 32.715,80

L'ampliamento del 1998 (servizio igienico di circa mq 6) potrebbe, in ipotesi, stante l'evidente miglioramento rispetto alla latrina preesistente, esser sanato quale ampliamento consentito dalle NTA del PUC entro il 20% della S.A.(superficie agibile) dell'immobile (che misura circa mq 60), salva l'autorizzazione in deroga alle altezze minime della ASL, e con la corresponsione del doppio dei contributi concessori in ragione di circa 200,00 euro/mq x 6 mq = euro 1.200,00 che si dovrebbero sommare ai costi professionali della pratica e della successiva S.C.A. (segnalazione certificata di abitabilità)

La residua disponibilità dell' ampliamento teoricamente consentito (60 mq x 0,20 = mq 12,00 - 6 mq = 6 mq) non consente dunque la regolarizzazione della "cameretta": restando inoltre a tal proposito irrisolvibile il problema dell'altezza inferiore a quella minima consentita dal REC, oltre ai problemi della verifica dell'efficientamento energetico della copertura (che pare di lamiera non coibentata) e del collaudo strutturale. In questo contesto si deve tener conto della rimessa in pristino stato, con un costo forfetariamente assumibile (demolizione tettoia e murature verso l'esterno con finestra, ripristini, trasporto e oneri di discarica) in euro 4000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il servizio igienico ed il locale adiacente sono stati realizzato sul terrazzo annesso senza titolo edilizio. E' possibile utilizzare la possibilità di ampliamento consentito dalle NTA del PUC entro il 20% della S.A.(superficie agibile) dell'immobile (che misura circa mq 60), salva l'autorizzazione in deroga alle altezze minime della ASL, e con la corresponsione del doppio dei contributi concessori. Altrimenti occorre la rimessa in pristino stato.



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 14/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Sarchi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 14/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - schede mercato immobiliare e compartivi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GARELLO, edificio 6, scala UNI, interno 1, piano 1
ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE AL PRIMO PIANO STATO MANUTENTIVO DISCRETO ZONA COMODA A MEZZI E SERVIZI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 475, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: PUC VIGENTE. ZONA AR.UR - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA RESIDENZIALE - Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita. Interventi consentiti Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito:- entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.- eccedente il 20% del volume geometrico esistente comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali per la S.A. eccedente il 20%;

Prezzo base d'asta: € 32.715,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 121/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.715,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GARELLO, edificio 6, scala UNI, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 475, Sub. 11, Zc. 4, Categoria A5	Superficie	74,94 mq
Stato conservativo:	DISCRETE CONDIZIONI COMPLESSIVE. NELLA "CAMERETTA" (VEDASI REGOLRITA' EDILIZIA) LIEVI TRACCE DI INFILTRAZIONE DALLA COPERTURA.		
Descrizione:	ABITAZIONE ULTRAPOPOLARE AL PRIMO PIANO STATO MANUTENTIVO DISCRETO ZONA COMODA A MEZZI E SERVIZI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a GENOVA il 10/03/2006
Reg. gen. 12062 - Reg. part. 2882
Quota: 1/1
Importo: € 240.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: CASTELLO ANDREA
Data: 09/03/2006
N° repertorio: 87300
N° raccolta: 30942

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a genova il 22/04/2023
Reg. gen. 14161 - Reg. part. 10289
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

