

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Murchio Aldo, nell'Esecuzione Immobiliare 508/2022 del R.G.E.

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	1
Premessa.....	3
Descrizione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Completezza documentazione ex art. 567 .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Titolarità .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Confini.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Consistenza.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Cronistoria dati catastali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Dati catastali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Precisazioni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Patti.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato conservativo .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Parti comuni.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Servitù, censo, livello, usi civici .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stato di occupazione .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Provenienze ventennali .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Formalita pregiudizievoli .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Normativa urbanistica .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Regolarita edilizia .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Vincoli od oneri condominiali.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Stima / Formazione lotti .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Elenco allegati.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
Schema riassuntivo.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>

## INCARICO

---

In data 14/02/2023, il sottoscritto Ing. Murchio Aldo, con studio in Via Siena, 17 A - 16100 - Genova (GE), email aldo.murchio@gmail.com, PEC aldo.murchio@ingpec.eu, Tel. 348 1627294, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 ENRICO FERMI , edificio 33, interno 11, piano 1

## DESCRIZIONE

---

Oggetto della perizia è l'appartamento sito al piano 1° dell'edificio 33 sito in via Enrico Fermi all'int. 11, facente capo al complesso immobiliare denominato Begato 3 nella circoscrizione di Rivarolo . In particolare l'edificio in questione faceva parte del lotto 3B che era stato costruito in conformità al progetto 141/1983 in base alla concessione ad edificare n. 1329 del 21-11-1983 che comprendeva anche i civici 1, 2 ed 8 di via Hector Berlioz nonché della aree aperte connesse.

L'accesso al bene avviene anche dal portone del civico 13 di Via Enrico Fermi che si trova in fregio alla strada di accesso principale.

L'appartamento si trova nel corpo basso al piano primo S (primo sotto strada) .

L'immobile 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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## 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 annessa al documentazione ex art. 567 in conformità alla certificazione notarile

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Nella certificazione notarile viene indicata la costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 9-10-2008 al n. \*\*\*\*\* del RG e al n. \*\*\*\*\* del RP, Notaio Corsi Alessandro del \*\* \*\* \*\*\*\*\* rep. 30235/14330a favore di \*\*\*\*\* nato in Perù il \*\* \*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata in Perù il \*\* \*\* \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* nata in Perù il \*\* \*\* \*\*\*\*\* , titolare della piena proprietà in separazione di beni. Tale fondo patrimoniale riguarda la piena proprietà del bene oggetto del procedimento in argomento



## CONFINI

L'appartamento, partendo da nord in senso orario, confina con :

- muro perimetrale su distacco,
- muro perimetrale su passaggio comune,
- appartamento int. 12 del corpo basso,
- muro perimetrale su distacco

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,70 m	primo sottostrada
Abitazione	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,70 m	1s
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>103,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>103,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Il bene non risulta comodamente divisibile in natura avendo un unico ingresso ed una attuale disposizione dei locali interni che precludono una divisione economicamente vantaggiosa .

L'appartamento dispone di un generatore autonomo per la produzione di acqua sanitaria e per il riscaldamento dei locali.

Il riscaldamento avviene mediante radiatori standard.

Le finestre sono a doppio vetro in PVC.

Le murature ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

I titoli catastali esposti nel decreto ingiuntivo corrispondono con i dati catastali dell'immobile in argomento

## 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	27	1462	15	4	A3	2	5 VANI	103 mq	400,25 €	1S	-

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Rispetto alla planimetria catastale depositata esistono modifiche delle tramezze interne che non sono state aggiornate.

## PRECISAZIONI

Si segnala la costituzione del fondo patrimoniale trascritto il 9-10-2008 al n \*\*\*\*\* RG e \*\*\*\*\* RP dal Notaio Corsi Alessandro il \*\* \*\* \*\*\*\*\* rep 30235/14330 a favore di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , titolare della piena proprietà in regime di separazione dei beni

## PATTI

Non sono agli patti relativi all'immobile in oggetto

## STATO CONSERVATIVO

L'edificio si trova in stato di appena sufficiente manutenzione.  
Gli esterni appaiono localmente ammalorati per gli agenti atmosferici .  
Non si rilevano cedimenti strutturali .

L'appartamento risulta ristrutturato e si trova in stato di discreta manutenzione.  
Non sono visibili tracce di infiltrazione e non sono evidenti segni di assestamento delle murature.  
I pavimenti e le pareti sono in buone condizioni.  
Gli impianti sono funzionanti  
Gli infissi son in ordine.



---

## PARTI COMUNI

---

Sono parti comuni le scale, gli accessi e le aree esterne di proprietà indivisa dei condomini proprietari.



---

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

non sono agli atti servitù attive o passive.

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio fa parte di un complesso immobiliare di insediamento popolare con tratti architettonici semplici ed essenziali. La struttura portante è in cemento armato e le tamponature son in laterizio in parte prefabbricato.

L'edificio è una struttura multipiano che consta di due corpi : un corpo in elevazione con accesso dal piano stradale ed un corpo sotto la strada principale.

Quest'ultimo, cui fa parte l'appartamento in argomento, è accessibile dal portone contraddistinto dal civico 33 che risulta connesso al civico 13 da scale comuni ed ascensori con percorsi all'interno dell'edificio ed in parte in camminamenti esterni coperti da poggioni.



---

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile è abitato dall'esecutato come dimora principale.

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il bene è pervenuto all'esecutato in proprietà al 100% ed in regime di separazione dei beni da \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, allora proprietario al 100%, con atto di compravendita a rogito Notaio Noli Angelo del \*\* \*\*  
\*\*\*\* rep 52589/16289 trascritto all'Ufficio di Genova il 10-12-2003 al n. \*\*\*\*\* RG e n. \*\*\*\*\* RP.  
Al Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* l'alloggio era pervenuto in data 11 luglio 2000 in forza di atto di assegnazione di  
alloggi a favore dei soci della cooperativa edile San Giorgio .

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Le formalità pregiudizievoli sono elencati nella certificazione notarile.

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il progetto di realizzazione dell'edificio in argomento n. 141/1983 è stato approvato con provvedimento del Sindaco del Comune di Genova rubricato al n. 1329 del 21-11-1983.  
Non risulta agli atti il certificato di agibilità.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non 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.

Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde esattamente con le risultanze del progetto originario.  
Sono state apportate modifiche delle tramezze interne pur mantenendo inalterate le bucatre esterne

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Viene allegato il regolamento condominiale fornito dall'Amministratore condominiale, dal quale non si rilevano oneri specifici per l'appartamento in argomento

## 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. La vendita non risulta soggetta ad IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ENRICO FERMI , edificio 33, interno 11, piano 1  
Oggetto della perizia è l'appartamento sito al piano 1° dell'edificio 33 sito in via Enrico Fermi all'int. 11, facente capo al complesso immobiliare denominato Begato 3 nella circoscrizione di Rivarolo . In particolare l'edificio in questione faceva parte del lotto 3B che era stato costruito in conformità al progetto 141/1983 in base alla concessione ad edificare n. 1329 del 21-11-1983 che comprendeva anche i civici 1, 2 ed 8 di via Hector Berlioz nonché delle aree aperte connesse. L'accesso al bene avviene anche dal portone del civico 13 di Via Enrico Fermi che si trova in fregio alla strada di accesso principale. L'appartamento si trova nel corpo basso al piano primo S (primo sotto strada) .  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1462, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3, Graffato -  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 88.580,00  
l'immobile vien inquadrato nella fascia periferica del territorio genovese denominata BEGATO. L'OMI rubrica la localizzazione in argomento con il Codice zona: D28 e la Microzona: 26.  
In tale territorio sono individuate residenze di tipo economico con una tolleranza di valutazione tra 960 e 650 euro/mq con una valutazione media pari a 800 euro/mq.  
In base allo stato di manutenzione dell'immobile e per la localizzazione con affaccio principale verso il verde comune, si può assumere un valore unitario pari 860 euro/mq che corrisponde al terzo medio superiore della tolleranza indicata dalle tabelle OMI



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ENRICO FERMI , edificio 33, interno 11, piano 1	103,00 mq	860,00 €/mq	€ 88.580,00	100,00%	€ 88.580,00
				Valore di stima:	€ 88.580,00

Valore di stima: € 86.860,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Spese condominiali insolute	2600,00	€

**Valore finale di stima: € 80.260,00**

L'immobile deve essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico e catastale a seguito delle modifiche apportate negli interni. Per tali regolarizzazioni sono necessarie pratiche comunali in sanatorie e conseguenti istanze di aggiornamento catastale.

Risultano ancora spese condominiali insolute nel riparto 2022-2023

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 13/06/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Murchio Aldo

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - FOTO EDIFICIO (Aggiornamento al 04/04/2023)

- ✓ N° 1 Foto - FOTO APPARTAMENTO (Aggiornamento al 04/04/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ULTIMO ATTO COMPRAVENDITA (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - CARTOGRAFIA LOCALLIZZAZIONE IMMOBILE (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CLASIFICAZIONE OMI (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA ATTUALE PER IMMOBILE (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA PER SOGGETTO (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE AGGIORNATA (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTO CONDOMINIALE 22-23 (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 13/06/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 508/2022 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.260,00**



Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - VIA ENRICO FERMI , edificio 33, interno 11, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1462, Sub. 15, Zc. 4, Categoria A3, Graffato -	<b>Superficie</b>	103,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'edificio si trova in stato di appena sufficiente manutenzione. Gli esterni appaiono localmente ammalorati per gli agenti atmosferici . Non si rilevano cedimenti strutturali . L'appartamento risulta ristrutturato e si trova in stato di discreta manutenzione. Non sono visibili tracce di infiltrazione e non sono evidenti segni di assestamento delle murature. I pavimenti e le pareti sono in buone condizioni. Gli impianti sono funzionanti. Gli infissi sono in ordine.		
<b>Descrizione:</b>	Oggetto della perizia è l'appartamento sito al piano 1° dell'edificio 33 sito in via Enrico Fermi all'int. 11, facente capo al complesso immobiliare denominato Begato 3 nella circoscrizione di Rivarolo . In particolare l'edificio in questione faceva parte del lotto 3B che era stato costruito in conformità al progetto 141/1983 in base alla concessione ad edificare n. 1329 del 21-11-1983 che comprendeva anche i civici 1, 2 ed 8 di via Hector Berlioz nonché della aree aperte connesse. L'accesso al bene avviene anche dal portone del civico 13 di Via Enrico Fermi che si trova in fregio alla strada di accesso principale. L'appartamento si trova nel corpo basso al piano primo S (primo sotto strada) .		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

