
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Juvara Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 446/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *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.....	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 446/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.054,04	14

INCARICO

All'udienza del 16/11/2023, il sottoscritto Arch. Juvara Stefano, con studio in Via XX Settembre, 6/8 - 16121 - Genova (GE), email stefano.juvara@studiojuvara.com, PEC stefano.juvara@geopec.it, Tel. 010 593810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione ufficio ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena.

La zona è facilmente accessibile con i mezzi pubblici e con quelli propri, inoltre è ben dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 ripostigli, n. 2 servizi igienici con antibagno e n. 3 locali ufficio.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)



CONFINI

nord : con vano scale condominiale;
est : con vano scale e corridoio condominiale;
sud : con altra U.I.;
ovest : con distacco verso altro fabbricato;



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	101,85 mq	112,90 mq	1	112,90 mq	2,70 m	6
Totale superficie convenzionale:				112,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,90 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/1975 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 499, Sub. 171, Zc. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 499, Sub. 171, Zc. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 3.486,08



I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	40	499	171	3	A10	2	6	113 mq	3486,08 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U." e datata 25/09/1970, non riproduce correttamente la situazione attuale in quanto riporta un'errata rappresentazione della disposizione interna dei locali.

PATTI

L'unità Immobiliare attualmente è occupata dall'esecutata, **** Omissis ****, proprietaria dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dalla Società esecutata.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente come parti comuni l'atrio e il vano scale condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'Unità Immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e gli impianti sono a norma. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco e la pavimentazione è in piastrelle in tutti i

locali ad eccezione dei servizi igienici le quali pareti sono rivestite in piastrelle.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA **** Omissis ****



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/06/1975 al 24/09/1988	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FINELLI M.	21/06/1975	3395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	07/10/1988	8764			
Dal 30/06/1987 al 21/06/1975	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/09/1988 al 05/05/2006	**** Omissis ****	-			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		VERDE C. E.	24/09/1988	412715	
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			07/10/1988	10633	
Dal 05/05/2006 al 06/03/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MORELLO AURELIO	05/05/2006	120957	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 18/05/2006
Reg. gen. 24366 - Reg. part. 6010
Importo: € 33.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 220.000,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: MORELLO AURELIO
Data: 05/05/2006
N° repertorio: 120958
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a FIRENZE il 21/09/2012
Reg. gen. 26943 - Reg. part. 3340

Importo: € 43.300,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 33.214,11
Spese: € 2.831,93
Interessi: € 7.253,96
Rogante: TRIBUNALE DI FIRENZE
Data: 26/07/2012
N° repertorio: 4707
N° raccolta: 2012

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 06/03/2013
Reg. gen. 7149 - Reg. part. 679
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.752,80
Spese: € 40.000,00
Interessi: € 47.247,20
Percentuale interessi: 12,75 %
Rogante: TRIBUNALE
Data: 18/02/2013
N° repertorio: 604
N° raccolta: 2013

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 23/07/2013
Reg. gen. 21208 - Reg. part. 2428
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 109.851,72
Rogante: TRIBUNALE DI GENOVA
Data: 21/06/2013
N° repertorio: 12151
N° raccolta: 2013

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a MILANO il 18/09/2015
Reg. gen. 23792 - Reg. part. 3735
Importo: € 1.190.191,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 595.095,79
Rogante: EQITALIA NORD S.P.A.
Data: 17/09/2015
N° repertorio: 2228
N° raccolta: 4815

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a MILANO il 13/10/2015
Reg. gen. 25894 - Reg. part. 4107
Importo: € 350.767,66
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 175.383,83
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 09/10/2015
N° repertorio: 2274
N° raccolta: 4815



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. il 07/01/2014
Reg. gen. 107 - Reg. part. 87
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P. il 26/09/2014
Reg. gen. 21856 - Reg. part. 17066
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a PIGNORAMENTO ESATTORIALE il 16/09/2019
Reg. gen. 30059 - Reg. part. 22708
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 27/10/2023
Reg. gen. 36179 - Reg. part. 28625
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico", Zona AC-IU.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta costruito con progetto n. 205 del 1967.



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.



Dall'esame effettuato presso gli uffici tecnici del Comune di Genova non sono emerse pratiche edilizie depositate o rilasciate relative all'Unità Immobiliare oggetto della presente.

Data la non conformità catastale si presume che non vi sia neanche quella urbanistica, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia del progetto di costruzione presso gli Uffici del Comune di Genova in data 27/02/2024 ma ad oggi non ha ancora ricevuto risposta pertanto la documentazione verrà integrata successivamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si allega documentazione ricevuta dall'amministrazione

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6
L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione ufficio ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è facilmente accessibile con i mezzi pubblici e con quelli propri, inoltre è ben dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 ripostigli, n. 2 servizi igienici con antibagno e n. 3 locali ufficio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 499, Sub. 171, Zc. 3, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 101.610,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, 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 all'immobile oggetto della stima.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6	112,90 mq	900,00 €/mq	€ 101.610,00	100,00%	€ 101.610,00
				Valore di stima:	€ 101.610,00

Valore di stima: € 101.610,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8394,96	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
difficoltà di parcheggio	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 81.054,04

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 13/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Juvara Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - BANCHE DATI
- ✓ Altri allegati - SPESE INSOLUTE
- ✓ Altri allegati - A.P.E.

- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6
L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione ufficio ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è facilmente accessibile con i mezzi pubblici e con quelli propri, inoltre è ben dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 ripostigli, n. 2 servizi igienici con antibagno e n. 3 locali ufficio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 499, Sub. 171, Zc. 3, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico", Zona AC-IU.

Prezzo base d'asta: € 81.054,04

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 446/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.054,04



Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ANTONIO CANTORE 8H/44, interno 44, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 499, Sub. 171, Zc. 3, Categoria A10	Superficie	112,90 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dalla Società esecutata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione ufficio ed è ubicato nel quartiere di Sampierdarena. La zona è facilmente accessibile con i mezzi pubblici e con quelli propri, inoltre è ben dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso, n. 2 ripostigli, n. 2 servizi igienici con antibagno e n. 3 locali ufficio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE E' OCCUPATO DALLA **** Omissis ****		

