
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fieschi Ibleto, nell'Esecuzione Immobiliare 642/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 642/2018 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 06/02/2019, il sottoscritto Arch. Fieschi Ibleto, con studio in Via San Lorenzo, 10 - 16100 - Genova (GE), email ibleto.fieschi@tiscali.it, PEC ibleto.fieschi@archiworldpec.it, Tel. 347 1506293, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2019 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) - Viale Casanova , edificio 1

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di cinque piani (civico 1 di Via Massaia), posto in diretta adiacenza con V. Cornigliano (foto 1). In effetti l'immobile in esame è completamente indipendente dal resto dell'edificio, avendo ingresso autonomo rispetto a quello impiegato dagli altri condomini (nella foto 2 se ne vede l'ingresso, posto su Viale Casanova); però ricade nel sedime del fabbricato di Via Massaia 1 e partecipa alle spese condominiali. Il condominio è di tipologia edilizia economico-popolare ed ha copertura piana; non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in discrete condizioni di manutenzione.

Il fabbricato è raggiungibile in auto; la zona è servita da numerosi negozi e numerose attività commerciali; è anche molto prossima all'ingresso dell'autostrada.

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) - Viale Casanova , edificio 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Su Polisweb è disponibile una certificazione notarile che riassume i passaggi di proprietà negli ultimi 20 anni. La planimetria catastale l'ha procurata il sottoscritto esperto.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



CONFINI

L'appartamento in esame confina a nord con il cortile di pertinenza, ed est con Viale Casanova, ad ovest con un distacco e a sud con il civico 1 di Via Massaia

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,60 mq	73,80 mq	1,00	73,80 mq	0,00 m	
Cortile	89,00 mq	89,00 mq	0,18	16,02 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				89,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,82 mq		

I beni 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 - indicate nel quesito del Giudice 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, come da Allegato C del DPR 138/98);

La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 73.80, mentre il cortile di pertinenza misura mq.89 e (come da DPR 138/98) va computato al 10% fino ad una superficie uguale a quella dell'appartamento e al 2% per la parte eccedente mq. 1,98. In sostanza $mq. 73.80 \times 10\% = mq. 7.38 + mq. 15.20 \times 2\% = mq. 0.30$.

Dunque la superficie commerciale su cui applicare i valori della tabella OMI è di $mq. 73.80 + 7.38 + 0.30 = mq. 81.48$, da arrotondare a mq. 81.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1993 al 20/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 236, Sub. 3 Categoria A3 Graffato 237
Dal 20/11/2002 al 19/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 236 Categoria A3
Dal 19/06/2006 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 236 Categoria A3
Dal 19/02/2007 al 26/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. COR, Fg. 77, Part. 236 Categoria A3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
COR	77	236	3		A3						con part. 237	

Corrispondenza catastale

L'appartamento risulta agibile e sostanzialmente conforme alla planimetria depositata a catasto (allegato 1), se non per una lieve difformità: sulla pianta catastale l'accesso alla cucina avviene tramite il disimpegno che serve anche il bagno, mentre lo stato attuale dei luoghi evidenzia che questo varco è stato tamponato e l'accesso alla cucina avviene dalla sala pranzo grazie ad un'apertura praticata nel muro che separa i due locali (allegato 2). Sull'allegato 3 sono contrassegnate in giallo le demolizioni effettuate, mentre in rosso le nuove costruzioni. Le difformità sopra descritte non risultano regolarizzate all'Ufficio Edilizia Privata del Comune; una volta sanate le irregolarità si dovrà poi procedere ad un aggiornamento dei documenti catastali (costo presumibile complessivo € 1500).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è piuttosto in buono stato, se si eccettuano alcune macchie di umidità (foto 3) con fioriture di muffa visibili in alcuni punti dell'appartamento (foto 4 e 5). Il cortile è invece in condizioni trascurate, ed è ingombro di materiali abbandonati (foto 6).

PARTI COMUNI

L'u.i. in esame è indipendente dal resto del caseggiato di Via Massaia 1, se si eccettua l'approvvigionamento idrico dall'acquedotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame (vedi planimetria - allegato 2) è composto da una sala d'ingresso (foto 7), una cucina (foto 8) due camere (foto 3 e 9) ed un bagno (foto 10). L'appartamento ha inoltre un cortile di pertinenza esclusiva (foto 6, 11 e 12), raggiungibile sia dalla cucina (con una scaletta) sia dall'esterno (nella foto 13 sulla destra è raffigurato il cancelletto d'accesso al cortile).

Le murature interne sono intonacate e tinteggiate; le pavimentazioni sono in piastrelle. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio. La foto 13 documenta lo stato di vetustà della persiana della camera.

L'appartamento possiede impianto elettrico, televisivo e di riscaldamento (autonomo).

L'altezza interna varia da cm. 277 a cm. 326.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato MONCAYO HOHEB Gary Luis, dalla figlia e dalla nipote

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1993 al 20/11/2002	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2002 al 19/06/2006	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2006 al 19/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/02/2007 al 26/08/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca a garanzia di mutuo** derivante da atto notarile
Iscritto a Genova il 21/02/2007
Reg. gen. 8174 - Reg. part. 1968
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/09/2018
Reg. gen. 30482 - Reg. part. 23091
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza; la destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore

REGOLARITÀ EDILIZIA



Esiste una lieve difformità: sulla pianta catastale l'accesso alla cucina avviene tramite il disimpegno che serve anche il bagno, mentre lo stato attuale dei luoghi evidenzia che questo varco è stato tamponato e l'accesso alla cucina avviene dalla sala pranzo grazie ad un'apertura praticata nel muro che separa i due locali (allegato 2). Sull'allegato 3 sono contrassegnate in giallo le demolizioni effettuate, mentre in rosso le nuove costruzioni. Le difformità sopra descritte non risultano regolarizzate all'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



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

Spese condominiali



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 475,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 532,05

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'Amministratore del Condominio di Via Massaia 1 (all'interno del quale è situato l'immobile de quo) mi ha inviato un rendiconto (all.4) da cui risulta che per l'anno in corso e quello precedente ci sono rate di amministrazione ordinaria scadute per un totale di € 495,90, oltre a € 36,15 di spese personali. Non risultano spese straordinarie già deliberate.

L'esecutato ha però un arretrato di € 3.501,94 relativo alle gestioni precedenti; a questo proposito, a pagina 3 dell'allegato 4 è riportato il verbale dell'Assemblea Condominiale del 27/2/2019, in cui al punto 5 "procedure recuperi forzosi, situazione decreti ingiuntivi" si riporta che, riguardo all'u.i. in oggetto, "l'amministrazione comunica che attualmente risulterebbe in corso azione legale per recupero forzoso"

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) - Viale Casanova , edificio 1
L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di cinque piani (civico 1 di Via Massaia), posto in diretta adiacenza con V. Cornigliano (foto 1). In effetti l'immobile in esame è completamente indipendente dal resto dell'edificio, avendo ingresso autonomo rispetto a quello impiegato dagli altri condomini (nella foto 2 se ne vede l'ingresso, posto su Viale Casanova); però ricade nel sedime del fabbricato di Via Massaia 1 e partecipa alle spese condominiali. Il condominio è di tipologia edilizia economico-popolare ed ha copertura piana; non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in discrete condizioni di manutenzione. Il fabbricato è raggiungibile in auto; la zona è servita da numerosi negozi e numerose attività commerciali; è anche molto prossima all'ingresso dell'autostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 236, Sub. 3, Categoria A3, Graffato con part. 237 Valore di stima del bene: € 67.223,00
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 € 810/mq. ad un massimo di € 1150/mq. (v. all.5)
Il valore più congruo nell'intervallo tra € 810/mq. ed € 1150/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 la prestazione energetica globale del fabbricato risulta di classe G (la meno efficiente).

Tutto considerato, si può ritenere congruo un valore di € 900/mq., che moltiplicato per 81 mq. determina un valore dell'immobile di € 72.900. Deducendo un 5% per l'assenza della "garanzia vizi ed evizione" abbiamo $72.900 - 3.645 = € 69.255$. Ci sono poi da considerare le spese condominiali insolute (€ 532,05) ed i costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie (€ 1.500 circa). Detraendo questi importi si determina un valore di € 67.223

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Viale Casanova, edificio 1	89,82 mq	900,00 €/mq	€ 80.838,00		
Valore di stima:					€ 67.223,00

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 11/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fieschi Ibleto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Viale Casanova, edificio 1
L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di cinque piani (civico 1 di Via Massaia), posto in diretta adiacenza con V. Cornigliano (foto 1). In effetti l'immobile in esame è completamente indipendente dal resto dell'edificio, avendo ingresso autonomo rispetto a quello impiegato dagli altri condomini (nella foto 2 se ne vede l'ingresso, posto su Viale Casanova); però ricade nel sedime del fabbricato di Via Massaia 1 e partecipa alle spese condominiali. Il condominio è di tipologia edilizia economico-popolare ed ha copertura piana; non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in discrete condizioni di manutenzione. Il fabbricato è raggiungibile in auto; la zona è servita da numerosi negozi e numerose attività commerciali; è anche molto prossima all'ingresso dell'autostrada. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 236, Sub. 3, Categoria A3, Graffato con part. 237 Destinazione urbanistica: L'edificio non risulta vincolato dalla Soprintendenza; la destinazione d'uso dell'immobile (abitazione) risulta compatibile con il PUC attualmente in vigore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 642/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Viale Casanova , edificio 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 77, Part. 236, Sub. 3, Categoria A3, Graffato con part. 237	Superficie	89,82 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è piuttosto in buono stato, se si eccettuano alcune macchie di umidità (foto 3) con fioriture di muffa visibili in alcuni punti dell'appartamento (foto 4 e 5). Il cortile è invece in condizioni trascurate, ed è ingombro di materiali abbandonati (foto 6).		
Descrizione:	L'appartamento si trova al piano terra di un edificio di cinque piani (civico 1 di Via Massaia), posto in diretta adiacenza con V. Cornigliano (foto 1). In effetti l'immobile in esame è completamente indipendente dal resto dell'edificio, avendo ingresso autonomo rispetto a quello impiegato dagli altri condomini (nella foto 2 se ne vede l'ingresso, posto su Viale Casanova); però ricade nel sedime del fabbricato di Via Massaia 1 e partecipa alle spese condominiali. Il condominio è di tipologia edilizia economico-popolare ed ha copertura piana; non presenta alcuna caratteristica architettonica di pregio, ma è in discrete condizioni di manutenzione. Il fabbricato è raggiungibile in auto; la zona è servita da numerosi negozi e numerose attività commerciali; è anche molto prossima all'ingresso dell'autostrada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato MONCAYO HOHEB Gary Luis, dalla figlia e dalla nipote		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca a garanzia di mutuo** derivante da atto notarile
Iscritto a Genova il 21/02/2007
Reg. gen. 8174 - Reg. part. 1968
Importo: € 340.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/09/2018
Reg. gen. 30482 - Reg. part. 23091
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

