
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 287/2021 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

STESURA AGG. 2024 CON CORREZIONE DATI CATASTALI

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
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 287/2021 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

INCARICO

All'udienza del 17/08/2021, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2021 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 La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile è sito al primo piano di un edificio residenziale a blocco risalente alla metà degli anni '50, sito alle spalle di via Cantore e a breve distanza dall'Ospedale di Villa Scassi nel quartiere di Genova Sampierdarena. E' composto da corridoio di ingresso e annesso corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ed un cortile.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre i parcheggi a raso sono in numero insufficiente rispetto alla richiesta.

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 La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Maria Serena CATALANO Notaio in Genova. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile così confina:

- a Nordest: Cortile altra U.I.U.
- a Sudest: Via La Spezia
- a Sudovest: Vano scale e altra U.I.U.
- a Nordovest: altra U.I.U.
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,30 mq	119,48 mq	1,00	119,48 mq	3,00 m	
Cortile	39,12 mq	41,64 mq	0,10	4,16 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,64 mq		
Incidenza condominiale:				1,01	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,89 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si noti che la superficie rilevata interna risulta leggermente maggiore di quella in visura, sebbene la sovrapposizione delle due rappresentazioni grafiche sia sostanzialmente coincidente. Per il cortile esterno è stato usato il coefficiente che l'Agenzia delle Entrate riserva ai giardini (10%).

L'incidenza condominiale fa riferimento ai 14,60/1000 di proprietà dell'appartamento condominiale, la cui visura è visibile in allegato O, laddove come parametro di calcolo, nell'impossibilità di verificare l'immobile,

è stata utilizzata la differenza delle due rendite.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso	mq 15,46	foto 9
Corridoio	mq 8,84	
Soggiorno	mq 15,74	foto 10 - 11
Cucina	mq 11,85	foto 12 - 13
Camera 1	mq 10,75	foto 16 -17
Camera 2	mq 16,66	foto 18 - 19 - 20
Camera 3	mq 15,57	foto 23 - 24
Bagno	mq 4,96	foto 21 - 22
Cortile	mq 39,12	foto 14 - 15

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	85	13	3	A2	2	6	123 mq	914,13 €	1	

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale risulta rappresentato un ripostiglio in ingresso già assente al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato, come da sua testimonianza (cfr. allegato D).

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario rivedere la consistenza previo deposito di variazione catastale e nuova planimetria (€ 50,00 di deposito ed € 300,00 per spese professionali oltre IVA e Cassa).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Esposizione: Sudest e Nordest
Altezza interna utile: 300 cm

Str. verticali: pilastri in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
 Solai: presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
 Copertura: piana praticabile - condizioni non verificabili
 Manto di copertura: non verificato
 Pareti esterne: paramento in mattoni rivestiti in travertino a quota strada - intonacati e tinteggiati ai piani superiori - OGGETTO DI INTERVENTO IN CORSO CHE FRUISCE DEL SUPERBONUS.
 Scale e atrio: alzate, pedate e pavimento in marmo di Carrara, condizioni buone; pareti atrio rivestite in lastre

All'interno dell'immobile:

Pavimentazione: graniglia a disegni geometrici- condizioni buone
 Pareti: tinteggiate in colori vivaci - condizioni discrete
 Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetri singoli, porte impiallacciate legno, alcune con pannello vetrato - condizioni discrete
 Impianto elettrico: sottotraccia, presumibilmente fuori norma
 Impianto di riscaldamento: condominiale
 Impianto ACS: scaldabagno uso esclusivo
 Terreno esclusivo: porzione di cortile pavimentato con cementine (mq 39 circa) - condizioni scadenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/01/1987 al 10/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio PORCILE	13/01/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	29/01/1987	3842	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2007 al 22/10/2014	**** Omissis ****	ricongiungimento di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/10/2014 al 29/10/2021	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariaserena CATALANO	22/10/2014	7002	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/11/2014		21040
		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 26/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 15/06/2021
Reg. gen. 22151 - Reg. part. 21040
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico")(si veda all. E).

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.

I civici 2 e 4 di via La Spezia sono stati costruiti con progetto 655 del 1954, di cui la scrivente ha estratto copia (cfr allegato F). Non è stato rinvenuto Certificato di Agibilità, ma posto che l'immobile è attualmente oggetto di intervento che fruisce del Bonus 110% si presuma essa sia stata accertata e dichiarata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come già evidenziato e visibile in allegato D, è stato eliminato un ripostiglio in ingresso in assenza di pratica edilizia, ed il raffronto con la planimetria del progetto originario evidenzia anche l'eliminazione di un locale in adiacenza alla terza camera (presumibilmente una variante in corso d'opera). La regolarizzazione ex art. 22 (opere eseguite ante 01.01.2005) comporta il versamento di € 55,70 per spese di istruttorie ed € 450,00 oltre IVA e Cassa per spese professionali.

L'APE redatto dalla scrivente evidenzia l'appartenenza alla classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La documentazione ricevuta dall'Amministratore Sig. Pietro Rosi (visibile in allegato M) evidenzia una spesa annuale per l'Amministrazione ordinaria (inclusiva anche delle spese di riscaldamento) pari ad una media di € 2.600 circa. Si segnala inoltre che il condominio sta beneficiando di integrale rifacimento di tetto e facciate con utilizzo del Superbonus. Dal verbale dell'Assemblea del 25.03.2021 si registra che la quota residua in capo ai condomini deve essere saldata entro il 31.12.2021: se ne dovrebbe dedurre che il Condominio, creditore procedente, procederà anche per la intera quota in capo all'esecutato. In ogni caso alla data della trasmissione della presente il credito attuale del condominio ammonta a € 2.031,11, come dichiarato dall'Amministratore.

Si ricorda anche in questa sede che il Condominio è proprietario dell'immobile di cui in allegato O, immobile attualmente locato.

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 La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1
L'immobile è sito al primo piano di un edificio residenziale a blocco risalente alla metà degli anni '50, sito alle spalle di via Cantore e a breve distanza dall'Ospedale di Villa Scassi nel quartiere di Genova Sampierdarena. E' composto da corridoio di ingresso e annesso corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ed un cortile. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre i parcheggi a raso sono in numero insufficiente rispetto alla richiesta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.119,57

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con la presa in considerazione sia dei valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha avuto riscontro tramite le Agenzie Immobiliari della zona, nonché dei valori dichiarati degli immobili compravenduti nell'arco dell'ultimo anno in un raggio di 200 mt. E' interessante notare la discrepanza, pari ad un abbondante 30% fra i valori medi degli immobili in vendita e quello invece degli immobili effettivamente compravenduti così come desumibile dalla consultazione dei valori dichiarati di cui sopra. Inoltre va segnalato che la superficie media di questi ultimi è ben inferiore a quella dell'appartamento in questione, le cui dimensioni lo rendono meno appetibile sul mercato. In tal senso, consultate anche le Agenzie di zona, pare congruo un valore a mq pari a €650,00, che, abbattuto del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione porta ad un valore unitario di € 617,50,00 da cui il valore complessivo di € 77.119,57, che vengono arrotondati ad € 77.000,00 (euro settantasettemila) che risulta essere pertanto il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1	124,89 mq	617,50 €/mq	€ 77.119,57	100,00%	€ 77.119,57
				Valore di stima:	€ 77.119,57

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 29/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 21/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 23/09/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - raffronto stato rilevato e planimetria catastale (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - Estratto di PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - estratto progetto di costruzione
- ✓ N° 1 Foto - G - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 04/10/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - H - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - Quotazioni OMI (Aggiornamento al 30/06/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - L - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - M - Documentazione condominiale (Aggiornamento al 20/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - N - estratto di mappa terreni correlati (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - O - visura appartamento condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1
L'immobile è sito al primo piano di un edificio residenziale a blocco risalente alla metà degli anni '50, sito alle spalle di via Cantore e a breve distanza dall'Ospedale di Villa Scassi nel quartiere di Genova Sampierdarena. E' composto da corridoio di ingresso e annesso corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ed un cortile. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre i parcheggi a raso sono in numero insufficiente rispetto alla richiesta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AC-IU ("Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico")(si veda all. E).

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 287/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via La Spezia, edificio 4, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 85, Sub. 13, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	124,89 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto.		
Descrizione:	L'immobile è sito al primo piano di un edificio residenziale a blocco risalente alla metà degli anni '50, sito alle spalle di via Cantore e a breve distanza dall'Ospedale di Villa Scassi nel quartiere di Genova Sampierdarena. E' composto da corridoio di ingresso e annesso corridoio, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ed un cortile. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, mentre i parcheggi a raso sono in numero insufficiente rispetto alla richiesta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 15/06/2021

Reg. gen. 22151 - Reg. part. 21040

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura