

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Venzano Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 458/2023 del R.G.E.

promossa da

**condominio pedemonte**

Codice fiscale: 80095430106

16100 - Genova (GE)

contro

##sebastiani## ##alberto##

Codice fiscale: 585614302110

##via. Tovolara 70##

19038 - sarzana (sp)

Nata il 30/04/1943

## SOMMARIO

---

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>6</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>7</u>
<u>Riserve e particolarità da segnalare.....</u>	<u>9</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u><b>Lotto Unico.....</b></u>	<u><b>10</b></u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 458/2023 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u><b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 199.164,39.....</b></u>	<u><b>11</b></u>

---

---

## INCARICO

---

---

In data 01/12/2023, il sottoscritto Geom. Venzano Luca, con studio in Via G. Rossetti, 19r - 16100 - Genova (GE), email info@studiovenzano.com, PEC luca.venzano@geopec.it, Tel. 010 3774140, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/12/2023 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 pedemonte , edificio 16, interno 3, piano 1

---

---

## DESCRIZIONE

---

---

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in Via Pedemonte Civ 16 int.3 , nella parte bassa del quartiere di Sampierdarena nei pressi del casello Autostradale di Genova Ovest e polo terziario di San Benigno ed accesso alla sopraelevata di collegamento alla zona Foce e area fiera

L'area è oggetto recente e continua riqualificazione mirata ad implementare principalmente la destinazione ad uffici e zona commerciale .

L'immobile ad uso ufficio pur essendo collocato al piano primo risulta comunque ben esposto e luminoso .

L'immobile è composto da 7 locali ad uso ufficio sala d'attesa due porzioni di corridoio ad uso disimpegno , piccolo ingresso , 2 bagni con anti bagno, locale tecnico ed archivio , non sono presenti accessori quali balconi o cantine , il tutto per mq 240 commerciali

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

L'immobile non 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.

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

L'immobile non 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.

---

---

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via pedemonte , edificio 16, interno 3, 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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

## via tavolara 78 ##

Nato il 30/04/1943

## CONFINI

L'immobile oggetto di esecuzione confina :

A Nord con int.1 e distacco

A sud distacco

A Est vano scale int. 2

Ad Ovest via bottego

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	220,00 mq	254,00 mq	1	254,00 mq	3,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>254,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>254,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

data la disposizione e la superficie potrebbe essere diviso in due o più unità immobiliari previo esecuzione di opere interne nel rispetto delle norme urbanistiche vigenti

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1974 al 10/11/2023	## [REDACTED] SEBASTIANI [REDACTED] Alberto##; Nato [REDACTED] Riom (francia) nato il [REDACTED] 30/04/1943	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. sam, Fg. 40, Part. 504, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A10 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 254 mq Rendita € 5.810,14 Piano 1

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
sam	40	504	9	3	A10	2	10	254 mq	5810,14 €	1	

### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

la planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi

### **PRECISAZIONI**

---

nulla da segnalare

### **PATTI**

---

nulla da segnalare

### **STATO CONSERVATIVO**

---

l'immobile si presenta in buono stato conservativo generale pronto all'uso previo minimi interventi di riqualificazione generale, non disponibili al momento del sopralluogo la certificazione degli impianti

### **PARTI COMUNI**

---

parti comuni in buono stato di conservazione per quanto è stato possibile visionare

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

nulla da segnalare

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni in cemento armato

Esposizione: prevalente Nord/Ovest

Altezza interna utile ml 3.00

Str. verticali: cemento armato

Solai: latero cemento

Copertura: piana in c.a

Manto di copertura: guaina

Pareti esterne ed interne: muratura finita con intonaco

Pavimentazione interna: ceramiche e parquet

Infissi esterni ed interni: alluminio

Scale: muratura con finitura in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente funzionale non certificato

Terreno esclusivo: (Es. giardino, ecc.)

Dotazioni condominiali ascensore impianto riscaldamento centralizzato

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## 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 variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/10/2023 Numero di repertorio 7700/2023

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Codice fiscale 800 419 70106

Sede GENOVA (GE)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE

Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO

Sigla: AC-US

Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico

Sistema dei Servizi sis: -

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

il fabbricato è stato costruito con ordinanza del sindaco n. 1985 del 13 dicembre 1971, ha ottenuto agibilità in data 23 Luglio 1974

il progetto prevedeva per il piano prima già dall'origine la destinazione ad uffici per cui come le norme dell'epoca era definito usabile.

Lo stato attuale corrispondente al catastale rispetto, ma rispetto al progetto approvato risulta difforme in quanto sono state eseguite opere interne che hanno cambiato la distribuzione dei vani. Tale difformità è sanabile con la presentazione di richiesta di opere interne in sanatoria ai sensi art. 22 della LR 16/08 e successive modifiche gli oneri professionali e le sanzioni all'attualità possono essere quantificati in circa 1500/1800 euro

### **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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

su alcune porzioni di terreno è stata istituita servitù perpetua ad uso pubblico .

Sono state istituite dall'origine dell'edificazione servitù "non edificandi " servitù di elettrodotto aerea in deroga alle limitazioni di legge

Diritto di transito a favore dei condomini nella rampa di accesso dell'autorimessa

vincolo di conservazione del muro esterno appratente all'edificio demolito in fase di costruzione , il tutto come specificato nel regolamento di condominio che si allega .

Spese di amministrazione pregresse : si allega dichiarazione dell'amministratore ove lo stesso dichiara che alla data del 19 marzo 2023 la somma da versare ammonta ad € 13.270,61

## 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 esperite 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.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via pedemonte , edificio 16, interno 3, piano 1

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in Via Pedemonte Civ 16 int.3 , nella parte bassa del quartiere di Sampierdarena nei pressi del casello Autostradale di Genova Ovest e polo terziario di San Benigno ed accesso alla sopraelevata di collegamento alla zona Foce e area fiera. L'area è oggetto recente e continua riqualificazione mirata ad implementare principalmente la destinazione ad uffici e zona commerciale . L'immobile ad uso ufficio pur essendo collocato al piano primo risulta comunque ben esposto e luminoso . L'immobile è composto da 7 locali ad uso ufficio sala d'attesa due porzioni di corridoio ad uso disimpegno , piccolo ingresso , 2 bagni con anti bagno, locale tecnico ed archivio , non sono presenti accessori quali balconi o cantine , il tutto per mq 240 commerciali . Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non 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.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 504, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A10Valore di stima del bene: € 241.300,00

Per la valutazione del bene si è considerato un valore , iniziale , medio commerciale al mq di superficie.

I valori applicati sono stati ricavati dalla consultazione diretta ad agenti immobiliari operanti nel settore ed attingendo alla propria esperienza nel settore , applicati ad immobili di pari caratteristiche a quello oggetto di valutazione , integrando i dati reperiti mettendoli a confronto con altri presenti sul mercato .

Fattori che concorrono al valore di stima

esposizione in funzione della vista e delle ore d'insolazione :

Sufficiente /Buona

l'immobile è collocato in posizione tale che gode di buona luce, malgrado il piano

Ubicazione dell'immobile nel contesto del tessuto urbano: Sufficiente

Il fabbricato è collocato in un nucleo di edifici posti in zona semi periferica, nell'ambito del quartiere, la zona è servita da mezzi pubblici

Accessibilità: ottima

L'immobile è raggiungibile sia a piedi , con mezzi privati.

Nella strada transitano linee del servizio urbano cittadino , è possibile arrivare nei pressi del portone portone con mezzo privato ed eseguire brevi soste per carico e scarico e poter posteggiare in area condominiale sufficientemente ampia .

Condizioni di manutenzione conservazione del bene : Sufficienti

L'appartamento risulta essere in condizioni di manutenzione e conservazione , come già descritto tali da essere vivibile con minimi interventi .



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Genova (GE) - via pedemonte , edificio 16, interno 3, piano 1	254,00 mq	950,00 €/mq	€ 241.300,00	100,00%	€ 241.300,00
				Valore di stima:	€ 241.300,00

Valore di stima: € 241.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1800	€
Stato d'uso e di manutenzione	15000	€
valore cauzionale al fine della vendita all'asta	5,00	%
spese di amministrazione dovute	13270,61	€

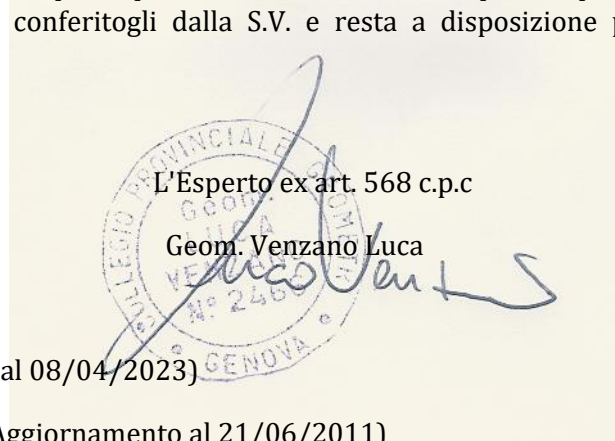
**Valore finale di stima: € 199.164,39**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

nulla da segnalare sul merito

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 16/09/2024



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 08/04/2023)
- ✓ Planimetrie catastali - ultima planimetria in atti (Aggiornamento al 21/06/2011)
- ✓ Google maps
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - dichiarazione spese amministrazione
- ✓ Altri allegati - regolamento di condomino

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Genova (GE) - via pedemonte , edificio 16, interno 3, piano 1

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in Via Pedemonte Civ 16 int.3 , nella parte bassa del quartiere di Sampierdarena nei pressi del casello Autostradale di Genova Ovest e polo terziario di San Benigno ed accesso alla sopraelevata di collegamento alla zona Foce e area fiera. L'area è oggetto recente e continua riqualificazione mirata ad implementare principalmente la destinazione ad uffici e zona commerciale . L'immobile ad uso ufficio pur essendo collocato al piano primo risulta comunque ben esposto e luminoso . L'immobile è composto da 7 locali ad uso ufficio sala d'attesa due porzioni di corridoio ad uso disimpegno , piccolo ingresso , 2 bagni con anti bagno, locale tecnico ed archivio , non sono presenti accessori quali balconi o cantine , il tutto per mq 240 commerciali . Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non 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. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 504, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A10 Destinazione urbanistica: Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO Sigla: AC-US Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbano storico Sistema dei Servizi sis: -

**Prezzo base d'asta: € 199.164,39**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 458/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 199.164,39**

---

<b>Bene N° 1 - Ufficio</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - via pedemonte , edificio 16, interno 3, piano 1
<b>Diritto reale:</b>	<b>Quota</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	<b>Superficie</b> 254,00 mq
	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 504, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A10
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile si presenta in buono stato conservativo generale pronto all'uso previo minimi interventi di riqualificazione generale , non disponibili al momento del sopraluogo la certificazione degli impianti
<b>Descrizione:</b>	Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è collocato in Via Pedemonte Civ 16 int.3 , nella parte bassa del quartiere di Sampierdarena nei pressi del casello Autostradale di Genova Ovest e polo terziario di San Benigno ed accesso alla sopra elevata di collegamento alla zona Foce e area fiera L'area è oggetto recente e continua riqualificazione mirata ad implementare principalmente la destinazione ad uffici e zona commerciale . L'immobile ad uso ufficio pur essendo collocato al piano primo risulta comunque ben esposto e luminoso . L'immobile è composto da 7 locali ad uso ufficio sala d'attesa due porzioni di corridoio ad uso disimpegno , piccolo ingresso , 2 bagni con anti bagno, locale tecnico ed archivio , non sono presenti accessori quali balconi o cantine , il tutto per mq 240 commerciali Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non 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.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero