

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Invernizzi Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 59/2024 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	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.995,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

All'udienza del 25/03/2024, il sottoscritto Geom. Invernizzi Giulio, con studio in Largo G. A. Sanguineti, 11/6 - 16123 - Genova (GE), email giulioinvernizzi@libero.it, PEC giulio.invernizzi@geopec.it, Tel. 010 8597641, Fax 010 8597642, 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 GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere, corridoio e ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si conferma la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a meno dell'estratta di mappa catastale non corrispondente che è stato reperito dallo scrivente nel corso delle attuali verifiche.

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)

L'immobile oggetto della presente risulta gravato dal diritto di abitazione a favore di **** Omissis **** derivante da Atto Giudiziario di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Genova, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 23/03/2018, R.G. 9998 R.P.7585

CONFINI

Nel suo complesso l'appartamento confina con:

a nord muri perimetrali su Via G.T. Invrea

a est appartamento interno 5

a sud appartamento interno 7

a ovest muri perimetrali su distacco verso il civico 4 della stessa via

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,50 mq	94,50 mq	1	94,50 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				94,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 06/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 57, Part. 206, Sub. 38 Categoria A3
Dal 06/10/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 57, Part. 206, Sub. 38 Categoria A3
Dal 23/05/2002 al 10/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 57, Part. 206, Sub. 38 Categoria A3
Dal 10/02/2015 al 25/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 57, Part. 794, Sub. 38 Categoria A3



Dal 10/02/2015 al 10/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 57, Part. 794, Sub. 38 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	
GEB	57	794	38	1	A3	5	VANI 5,5		1079,39 €	1		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Si conferma la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a meno dell'estratta di mappa catastale non corrispondente, reperito successivamente dallo scrivente.

Non vi sono incongruenze, al momento del pignoramento, tra esecutato e soggetto titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Si ribadisce che sull'immobile oggetto di vendita grava un diritto di abitazione a favore di **** Omissis **** derivante da Atto Giudiziario di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Genova, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 23/03/2018, R.G. 9998 R.P.7585

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'unità immobiliare espone condizioni di stato d'uso e manutenzione discrete.

PARTI COMUNI



L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni sono elencate nell'allegato regolamento di condominio datato 1936 ma tutt'ora in essere.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile oggetto della presente risulta gravato da un diritto reale di godimento ovvero il diritto di abitazione a favore di **** Omissis **** derivante da Atto Giudiziario di Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Genova, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 23/03/2018, R.G. 9998 R.P.7585

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è un edificio edificato nei primi anni del 1900 composto da sette piani fuori terra oltre al piano attico.

La struttura edilizia è in muratura portante, la copertura risulta parte piana e parte a falde; i prospetti sono ultimati con intonaco civile e tinta e nel loro complesso espongono un grado di manutenzione e stato d'uso normale.

Quali condominialità il fabbricato espone:

- portone di accesso in metallo e vetro;
- atrio di discreta agibilità con pavimento in marmo, pareti in parte con rivestimento lapideo ed in parte finite con intonaco civile e tinta; soffitti finiti con intonaco civile e tinta, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione;
- vano scale con rampanti in marmo con ringhiera in ferro e passamano in legno; pianerottoli con pavimenti in marmo, il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- impianto ascensore.

La zona, centrale, è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali ed ormai satura per possibili interventi edificatori e risulta ben servita da attività commerciali e servizi.

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta composta da ingresso, cucina, tre camere, servizio igienico, corridoio e ripostiglio.

Quali finiture l'alloggio presenta presenta:

- infissi: finestre in PVC con doppi vetri; persiane in alluminio; porta caposcala e porte interne in legno;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- servizio igienico: con lavabo, tazza, bidet e doccia; rivestimenti in ceramica;
- finiture pareti: intonaco civile e tinta comune;
- finiture soffitti: intonaco civile e tinta comune;
- impianti: l'alloggio è di impianto elettrico e citofonico; impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a tiraggio forzato, posta all'interno del locale cucina, a combustibile gassoso ed elementi riscaldanti ubicati nei vari vani.

Nel suo insieme l'appartamento si presenta normali condizioni di stato d'uso e manutenzione.

L'altezza interna di tutti i locali è di m. 3,05.



STATO DI OCCUPAZIONE

Come già indicato sull'immobile oggetto della presente risulta gravare un diritto di abitazione a favore di **** Omissis **** che attualmente vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/2001 al 23/05/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	19/09/2005	47718	30254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	19/09/2005	47718	30254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2002		



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	19/09/2005	47718	30254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2001 al 23/05/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/2002		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	19/09/2005	47718	30254
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/05/2002 al 25/01/2018	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sacco Giovanni	23/05/2002	33071	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	30/05/2002	19174	13539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2018 al 10/07/2024	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	25/01/2018	11897/2017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	23/03/2018	9998	7585
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/01/2018 al 10/07/2024	**** Omissis ****	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DEI BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI GENOVA	25/01/2018		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. PUBBLICITA IMMOBILIARE GENOVA	23/03/2018	9998	7585
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 13/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 13/03/2008
Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1810
Quota: VEDI NOTE
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Capitale: € 130.000,00

Note: Le quote a carico del soggetto esecutato sono le seguenti: diritti pari a 4/18 di piena proprietà quale bene personale; diritti pari a 7/18 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****

- **Ipoteca riscossione ruolo** derivante da riscossione

Iscritto a Genova il 09/03/2016

Reg. gen. 6570 - Reg. part. 997

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 90.656,98

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 45.328,49

- **Ipoteca riscossione ruolo** derivante da riscossione

Iscritto a Genova il 30/08/2023

Reg. gen. 30035 - Reg. part. 3746

Quota: 1/1 piena proprietà

Importo: € 109.918,36

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 54.959,18

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI**

Trascritto a GENOVA il 23/03/2018

Reg. gen. 9998 - Reg. part. 7585

Quota: 1/1 DIRITTO DI ABITAZIONE

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

Contro **** Omissis ****

- **TRASCRIZIONE**

Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI il 13/02/2024

Reg. gen. 49932 - Reg. part. 3888

Quota: 1/1 piena proprietà

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il P.U.C. l'immobile si trova in Ambito di conservazione d'impianto urbanistico - sigla AC-IU.

Non vi sono vincoli derivanti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

La zona è invece soggetta a Vincoli Geomorfologici ed Idraulici derivanti dal Piano di tutela della acque e dal Piano Bacino

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il più ampio fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato costruito in forza del Progetto Edilizio numero 5 del 1902.

Per l'unità immobiliare di cui trattasi è stata reperita la pratica edilizia numero 8172 del 01/01/1986 ai sensi Art. 48 L. 47/85.

Detta pratica, alla quale non erano allegati elaborati grafici, era afferente allo spostamento di una tramezza interna ed alla costruzione di una nuova tramezza per la realizzazione del ripostiglio ed alla demolizione di una piccola tramezza nel locale cucina.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale agli atti, non risultano difformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica 0720181441 avente validità fino al 15/01/2028, che classifica l'immobile in classe energetica D

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 948,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 25/06/2024, secondo quanto segnalato dall'Amministratore del Condominio il debito a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ammonta a € 948,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI



Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove lo stesso è ubicato risulta di fatto satura e caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione del cespite è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti transazioni avvenute in zona, di immobili con caratteristiche simili, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, ubicazione, stato di conservazione, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, infrastrutture e servizi pubblici, tessuto urbano, ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti transazioni immobiliari avvenute in zona, per immobili "assimilabili", con il conforto delle quotazioni di mercato indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Genova.

Va da se che i valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto, delle caratteristiche dell'immobile in esame, nonché del particolare momento del mercato immobiliare nazionale e cittadino, al fine di conferire, al risultato della presente stima, il massimo equilibrio possibile.

Determinato come sopra il valore della piena proprietà è stato considerata un adeguata riduzione del valore a fronte del diritto di abitazione gravante sull'immobile di cui trattasi.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1
 Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere, corridoio e ripostiglio.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 794, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 122.850,00
 Si ribadisce che sull'immobile grava un diritto di abitazione a favore del coniuge del soggetto esecutato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1	94,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 122.850,00	100,00%	€ 122.850,00
				Valore di stima:	€ 122.850,00



Valore di stima: € 122.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Diritto di abitazione a favore del coniuge del soggetto esecutato	25,00	%

Valore finale di stima: € 85.995,00

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 13/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Invernizzi Giulio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1
Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere, corridoio e ripostiglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 794, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il P.U.C. l'immobile si trova in Ambito di conservazione d'impianto urbanistico - sigla AC-IU. Non vi sono vincoli derivanti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. La zona è invece soggetta a Vincoli Geomorfologici ed Idraulici derivanti dal Piano di tutela della acque e dal Piano Bacino

Prezzo base d'asta: € 85.995,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.995,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA GIOVANNI TOMASO INVREA CIV. 2, interno 6, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 794, Sub. 38, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	94,50 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso l'unità immobiliare espone condizioni di stato d'uso e manutenzione discrete.		
Descrizione:	Appartamento posto al piano primo composto da ingresso, cucina, bagno, soggiorno, due camere, corridoio e ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come già indicato sull'immobile oggetto della presente risulta gravare un diritto di abitazione a favore di **** Omissis **** che attualmente vi risiede.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 13/03/2008
Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1810
Quota: VEDI NOTE
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Note: Le quote a carico del soggetto esecutato sono le seguenti: diritti pari a 4/18 di piena proprietà quale bene personale; diritti pari a 7/18 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con **** Omissis ****
- **Ipoteca riscossione ruolo** derivante da riscossione
Iscritto a Genova il 30/08/2023
Reg. gen. 30035 - Reg. part. 3746
Quota: 1/1 piena proprietà
Importo: € 109.918,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 54.959,18
- **TRASCRIZIONE**
Trascritto a VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI il 13/02/2024
Reg. gen. 49932 - Reg. part. 3888
Quota: 1/1 piena proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

