
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *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
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	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.730,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

In data 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com, PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, 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 Piacenza 39, interno 6

DESCRIZIONE

Appartamento avente accesso dal numero civico 39 di Via Piacenza, posto al primo piano, distinto con il numero interno sei, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con cucinino, camera, dispensa, bagno, con annesso terrazzo di proprietà esclusiva

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 Piacenza 39, interno 6

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento e il suo terrazzo pertinenziale, considerati come corpo unico, confinano partendo da nord e proseguendo in senso orario, con appartamento numero interno cinque, con vano scala, con appartamento numero interno sette, con chiostrina con appartamento numero interno otto del numero civico 37 di Via Piacenza e con Via Piacenza

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	0,00 m	1
Terrazza	20,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				67,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 685, Sub. 74 Categoria A3 Superficie catastale 67 mq
Dal 28/11/2002 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 685, Sub. 74 Categoria A3 Superficie catastale 67 mq
Dal 16/04/2007 al 09/08/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 685, Sub. 74 Categoria A3 Superficie catastale 67 mq
Dal 09/08/2012 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 685, Sub. 74 Categoria A3 Superficie catastale 67 mq
Dal 04/12/2017 al 23/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. STA, Fg. 21, Part. 685, Sub. 74 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 Superficie catastale 67 mq Rendita € 388,63

		Piano 1
--	--	---------

I titolari catastali 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	
STA	21	685	74		A3	5	3,5	67 mq	388,63 €	1		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con necessità di opere di manutenzione ordinaria.

Si rilevano tracce di infiltrazioni (probabilmente pregresse) nel soffitto del bagno (sopra la vasca). Si rilevano altresì sfondellamenti dell'intradosso del solaio di calpestio, visibili dall'atrio condominiale esterno. Cfr. documentazione fotografica.

L'immobile è sgombero da mobili e suppellettili

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio è costituito da struttura a telaio in c.a. con tamponatura in muratura e isolamento a cappotto perimetrale di recentissima realizzazione. La copertura è a terrazza.

L'appartamento ha pareti e soffitti tinteggiati, pavimenti parte in piastrelle di ceramica, parte in cemento o graniglia.

Serramenti in alluminio con tapparelle esterne.

Impianto elettrico sottotraccia.

L'appartamento è dotato di generatore di ACS autonomo e di impianto di riscaldamento condominiale centralizzato, con terminali di emissione a caloriferi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/11/2002 al 16/04/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili a società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero delle Finanze	28/11/2002	219	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/05/2004	23434	14008
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/04/2007 al 09/08/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. M. Gallione	16/05/2007	48196	3523
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/05/2007	20370	11248
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/08/2012 al 04/12/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. T. Bottaro	09/08/2012	5802	2306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/08/2012	24175	19130
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2017	**** Omissis ****	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. Tiziana Bottaro	04/12/2017	7605	3635
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/12/2017	39203	28504
		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 risulta attualmente invariata.

Si allegano ultimi due atti di provenienza

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 23/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 10/08/2012
 Reg. gen. 24176 - Reg. part. 3098
 Quota: 1/1
 Importo: € 200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Rogante: not. T. Bottaro
 Data: 09/08/2012
 N° repertorio: 5803
 N° raccolta: 2307

Note: Si specifica che, come risulta dalla NDT 24176/2012 in allegato, la sig.ra **** Omissis **** risultava terza datrice di ipoteca (cfr. all. 11). Con atto di permuta not. T. Bottaro rep. 7605 del 04/12/2017 l'immobile è divenuto di piena proprietà dell'esecutato.

- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 20/05/2022
Reg. gen. 18264 - Reg. part. 2947
Quota: 1/1
Importo: € 178.871,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.435,95

Trascrizioni

- **Vernale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 16/04/2024
Reg. gen. 12682 - Reg. part. 10090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si unisce elenco formalità aggiornato al 23/05/2024

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova in ambito AR-UR del vigente PUC del Comune di Genova. Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio e stralcio cartografia di riferimento per la zona.

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. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato più ampio è stato costruito su progetto n. 598/1959 ed è stato dichiarato abitabile con decreto n. 44 del 02/01/1962. L'ultimo stato autorizzato relativo all'appartamento oggetto di vendita è quello rappresentato nel suddetto progetto n. 598/1959.

L'immobile è stato altresì interessato da cantiere superbonus, attivato con CILAS 16596/2021 e successiva variante CILAS 1084/2024

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato attuale dell'immobile è difforme da quello autorizzato.

Il vano cucina risulta più ampio di quello rappresentato a progetto e, in generale, la distribuzione interna attuale dell'appartamento è lievemente difforme da quella rappresentata nel progetto edilizio n. 598/1959 (stato autorizzato). Il terrazzo pertinenziale, inoltre si estende maggiormente verso nord. Considerato che la costruzione dell'edificio risale al 1959 e che la planimetria catastale (rispetto alla quale non si ravvisano sostanziali difformità) risale al 1961, , si ritiene che le difformità possano, essere eventualmente sanate ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/08 e s.m.i., previa accordi con i competenti uffici comunali.

L'APE è stato redatto dallo scrivente in ragione delle modifiche apportate all'edificio condominiale e all'involucro edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 190,00

Alla data del 24/04/2024 risultavano rate scadute per complessivi Euro 190,00 relativi a gestione ordinaria, come certificato dall'amministrazione condominiale. Si cfr. dettaglio in All. 5a

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 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 39, interno 6
 Appartamento avente accesso dal numero civico 39 di Via Piacenza, posto al primo piano, distinto con il numero interno sei, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con cucinino, camera, dispensa, bagno, con annesso terrazzo di proprietà esclusiva
 Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 685, Sub. 74, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 53.800,00
 Per la valutazione dell'immobile si ritiene di poter applicare il criterio di stima sintetico - comparativo. Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale dell'immobile. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona cod. D03/63. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/3, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, a "abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le ultime rilevazioni della AdE indicano una forbice compresa tra Euro 790,00/mq ed Euro 1150,00/mq.

Il database di Borsino Immobiliare, che consente di individuare valutazioni unitarie più attendibile anche in quanto frutto di censimento e individuazione più capillari, restituisce rilevazioni unitarie medie del venduto, per la tipologia edilizia e la zona in esame, di Euro 900/mq allo stato libero.

Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra e considerata la presenza, all'interno dello stesso stabile, di immobili in asta al secondo tentativi di vendita, ritengo equo stimare in Euro 800,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne ed esterne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, dell'accessibilità, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti, delle pertinenze e di tutte le caratteristiche significative dal punto di vista estimativo inclusa l'incidenza delle eventuali spese ordinarie di amministrazione insolute.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Piacenza 39, interno 6	67,25 mq	800,00 €/mq	€ 53.800,00	100,00%	€ 53.800,00
				Valore di stima:	€ 53.800,00

Valore di stima: € 53.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Variazione mercato	2,50	%

Valore finale di stima: € 45.730,00

In ragione delle contingenze legate alla fase stagnante del mercato immobiliare e alla tipologia del bene e alla sua collocabilità sul mercato, il valore unitario di stima viene abbattuto del 2,5%.

La necessità di dover provvedere alle regolarizzazioni amministrative (catastali e urbanistiche) importa una decurtazione del prezzo di vendita del 7,5%.

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti, fattispecie rispetto alle quali si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al momento del deposito della perizia di stima non risulta tra gli atti processuali l'avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.2 c.p.c. **** Omissis ****

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.

Serra Riccò, li 28/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Perizia di stima formato privacy
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Planimetria immobile per calcolo consistenze
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrazione condominiale
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Altri allegati - Interrogazione urbanistica di dettaglio e stralcio PUC
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Quotazioni OMI e report venduto di zona Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 23/05/2024)
- ✓ Google maps
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Link Tour Virtuale immobile:
https://youriguide.com/6_39_via_piaccenza_genova_it_ge_it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Piacenza 39, interno 6
Appartamento avente accesso dal numero civico 39 di Via Piacenza, posto al primo piano, distinto con il numero interno sei, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con cucinino, camera, dispensa, bagno, con annesso terrazzo di proprietà esclusiva
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 685, Sub. 74, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in ambito AR-UR del vigente PUC del Comune di Genova. Si allega interrogazione urbanistica di dettaglio e stralcio cartografia di riferimento per la zona.

Prezzo base d'asta: € 45.730,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.730,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Piacenza 39, interno 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 685, Sub. 74, Categoria A3	Superficie	67,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, con necessità di opere di manutenzione ordinaria. Si rilevano tracce di infiltrazioni (probabilmente pregresse) nel soffitto del bagno (sopra la vasca). Si rilevano altresì sfondellamenti dell'intradosso del solaio di calpestio, visibili dall'atrio condominiale esterno. Cfr. documentazione fotografica. L'immobile è sgombero da mobili e suppellettili		
Descrizione:	Appartamento avente accesso dal numero civico 39 di Via Piacenza, posto al primo piano, distinto con il numero interno sei, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno con cucinino, camera, dispensa, bagno, con annesso terrazzo di proprietà esclusiva		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 10/08/2012
Reg. gen. 24176 - Reg. part. 3098
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: not. T. Bottaro
Data: 09/08/2012
N° repertorio: 5803
N° raccolta: 2307
Note: Si specifica che, come risulta dalla NDT 24176/2012 in allegato, la sig.ra **** Omissis **** risultava terza datrice di ipoteca (cfr. all. 11). Con atto di permuta not. T. Bottaro rep. 7605 del 04/12/2017 l'immobile è divenuto di piena proprietà dell'esecutato.
- **Ipoteca** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 20/05/2022
Reg. gen. 18264 - Reg. part. 2947
Quota: 1/1
Importo: € 178.871,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 89.435,95

Trascrizioni

- **Vernale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 16/04/2024
Reg. gen. 12682 - Reg. part. 10090
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura