

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Poggi Massimo, nell'Esecuzione Immobiliare 445/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



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	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 445/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.640,70	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 05/11/2024, il sottoscritto Arch. Poggi Massimo, con studio in Via Roma, 7/5 A - 16100 - Genova (GE), email architettomassimopoggi@gmail.com, PEC massimo.poggi@archiworldpec.it, Tel. 392 9963178, 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 Adamo Centurione 2/11

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica della città.
L'edificio è oggetto di interventi di ristrutturazione delle facciate.
Sono presenti vari servizi pubblici come mezzi di trasporto, supermercati, e scarsi posti auto.

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 Adamo Centurione 2/11

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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- 



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con altre unità residenziali, a sinistra con l'interno 10 e a destra con l'interno 12. Superiormente con il tetto di copertura piana.


CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,00 mq	82,00 mq	1	82,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,75 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 740, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 1.595,00 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 21/10/1997	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 740, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI Rendita € 710,13 Piano 3
Dal 21/10/1997 al 12/03/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 740, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Rendita € 639,12 Piano 3
Dal 21/11/1997 al 12/03/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 740, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5 VANI



		Rendita € 1.595,00 Piano 3
Dal 12/02/2015 al 16/12/2024		Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 1254, Sub. 12, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 VANI Superficie catastale 84 mq Rendita € 639,12 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	11	1254	12	1	A3	3	4,5	84 mq	639,12 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale in quanto non è stata dichiarata la realizzazione della tramezza a divisione della zona giorno creando una seconda camera.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni.

Il pavimento in legno teak di pregiata essenza è purtroppo in condizioni di usura e consumo.

Una ingente perdita d'acqua dal solaio soprastante, identificato in particolare nella camera da letto, ha causato evidenti danni ai soffitti, alle pareti ed alla pavimentazione sottostante.

L'immobile, ristrutturato nei primi anni 2000, è stato mal mantenuto ed utilizzato nonostante una buona ristrutturazione iniziale. Il consumo è oggi evidente e necessita di opere per la rimessa in pristino.

I serramenti in legno, probabilmente originari dell'immobile, necessitano di interventi così come alcune tapparelle.

PARTI COMUNI

Si accede all'appartamento dall'ingresso condominiale, portone in ferro e vetro, con finiture in marmo e rivestimenti in travertino, privo di ascensore.



Il vano scala è anch'esso con scalini e pianerottoli in marmo, in discrete condizioni con porte caposcala in legno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato realizzato in cemento armato all'inizio degli anni '60.

L'immobile in oggetto è sito al terzo piano ed esposto sud-ovest.

Non è dotato di posto auto, cantina o di alcuna pertinenza.

I solai sono in laterizio, la copertura è stata realizzata con guaina a vista.

L'appartamento, arredato, è composto da un ingresso, una zona giorno, una cucina, una camera da letto, un corridoio con armadi a muro, un servizio igienico ed un balcone.

Presenta pareti intonacate e tinteggiate, parquet in teak per tutta la superficie.

Il servizio igienico è piastrellato a norma igienico sanitario con lavabo, wc, bidet e doccia.

L'impianto elettrico presenta due salvavita di protezione, risulta essere a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caloriferi in ogni stanza.

La calderina è recente ma non sono stati trovati i documenti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua presenta un'autoclave che ne aumenta la pressione.

Gli impianti (caldaia ed autoclave) sono posti in una nicchia in facciata, con accesso dal balcone del soggiorno, chiusa da un'anta in alluminio a persiana.

I serramenti in legno con vetro unico probabilmente sono originari della costruzione, le tapparelle in plastica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento risulta essere libero, non abitato nè locato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1997 al 12/12/2024		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Carlo Barletti	20/11/1997	277210	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/12/1997	32249	22098
		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

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 01/04/1999

Reg. gen. 8447 - Reg. part. 2286

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ipoteca annotata di cancellazione totale in data 11/04/2003 RPN 1609 RGN 13187

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 17/07/2002

Reg. gen. 25696 - Reg. part. 5773

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Comunicazione n. 5087 del 04.08.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.07.2010. Cancellazione totale eseguita in data 23.08.2010 Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993 (all.7);

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 30/11/2005

Reg. gen. 67330 - Reg. part. 15068

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ipoteca annotata di cancellazione totale in data 13.10.2010 RPN 3882 RGN 32750

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 05/08/2010

Reg. gen. 26958 - Reg. part. 5466

Formalità a carico dell'acquirente

- **ipoteca esattoriale**

Trascritto a Genova il 26/01/2017



Reg. gen. 2692 - Reg. part. 396

Formalità a carico dell'acquirente

Note: ipoteca annotata di cancellazione totale in data 21.08.2023 RPN 2414 RPG. 29596

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 05/09/2024

Reg. gen. 30234 - Reg. part. 23876

Formalità a carico dell'acquirente

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 23/10/2024

Reg. gen. 35550 - Reg. part. 27945

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in:

- ambito AR-UR del PUC vigente di Genova, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale;
- ambito 14 del Piano di Bacino Regione Liguria, suscettività al dissesto bassa Pg1;
- ambito 53E del PTCP Regione Liguria, zona TU tessuto urbano.

Non sono presenti vincoli a sensi del Dlgs 42/2004.

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. L'immobile risulta agibile.

L'ultima pratica edilizia presente è la n. 117/1995 del 26 gennaio 1995.

L'immobile non risulta conforme alla planimetria di progetto consegnata per quanto alla distribuzione interna delle tramezze.

Inoltre non è presente la nicchia in facciata contenente gli impianti (caldaia ed autoclave).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione edilizia e planimetria catastale per quanto alla suddivisione interna dei locali.

In particolare non è stata dichiarata la realizzazione della tramezza a divisione tra la zona giorno e la prima camera né la nicchia in facciata per l'alloggiamento degli impianti.

Occorre dunque procedere con una pratica edilizia in sanatoria per opere realizzate ante 2004 ed un nuovo accatastamento.

Per quanto ai costi di redazione delle pratiche edilizie e catastali, si stima un importo pari a € 2.000.

Suddetti importi si intendono al netto di eventuali oneri e diritti di segreteria, cassa nazionale e iva di legge.

Infine occorre redigere il certificato energetico dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Al momento risulta essere debitore nei confronti del condominio di € 20.546,80 come da nota allegata.

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 Adamo Centurione 2/11
L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica della città. L'edificio è oggetto di interventi di ristrutturazione delle facciate. Sono presenti vari servizi pubblici come mezzi di trasporto, supermercati, e scarsi posti auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1254, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.562,50
La stima da me effettuata tiene conto dei valori dei dati OMI e di indagini presso i siti e le agenzie immobiliari specializzati nella compra-vendita di immobili simili in tale zona.
Corrisponde quasi ai valori della tipologia di abitazioni di tipo economico dell'OMI in quanto l'immobile è ben esposto, ad un piano alto e gode di un balcone ed è in linea con quanto proposto sul mercato.
Considerato lo stato di degrado dell'immobile, si valuta necessario una riduzione del costo del 10%.
A tale importo occorre detrarre il 5% per assenza delle garanzie e le spese condominiali insolute.



Infine, si preisa che, per poter vendere l'immobile, occorre mettere a posto la regolarità edilizia e di conseguenza catastale, ovvero redigere una pratica di sanatoria edilizia per opere interne realizzate ante 2005.

Non essendo stata trovata la documentazione relativa alla caldaia, occorre procedere alla revisione.

Infine, si sta predisponendo l'APE che verrà consegnata quanto prima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Adamo Centurione 2/11	83,75 mq	950,00 €/mq	€ 79.562,50	100,00%	€ 79.562,50
				Valore di stima:	€ 79.562,50

Valore di stima: € 83.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Spese condominiali insolute	20546,80	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 48.640,70

La stima da me effettuata corrisponde al valore medio-alto dei dati OMI.

A tale importo occorre detrarre il 5% per assenza delle garanzie, il 10% per lo stato di conservazione dell'immobile, le spese condominiali insolute ed i costi per l'adeguamento edilizio-catastale.



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 02/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Poggi Massimo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Articolo 26
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Amministrazione condominiale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazione OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione atto d'acquisto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Adamo Centurione 2/11
L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica della città. L'edificio è oggetto di interventi di ristrutturazione delle facciate. Sono presenti vari servizi pubblici come mezzi di trasporto, supermercati, e scarsi posti auto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1254, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in: - ambito AR-UR del PUC vigente di Genova, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale; - ambito 14 del Piano di Bacino Regione Liguria, suscettività al dissesto bassa Pg1; - ambito 53E del PTCP Regione Liguria, zona TU tessuto urbano. Non sono presenti vincoli a sensi del Dlgs 42/2004.

Prezzo base d'asta: € 48.640,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 445/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.640,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Adamo Centurione 2/11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1254, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	83,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni. Il pavimento in legno teak di pregiata essenza è purtroppo in condizioni di usura e consumo. Una ingente perdita d'acqua dal solaio soprastante, identificato in particolare nella camera da letto, ha causato evidenti danni ai soffitti, alle pareti ed alla pavimentazione sottostante. L'immobile, ristrutturato nei primi anni 2000, è stato mal mantenuto ed utilizzato nonostante una buona ristrutturazione iniziale. Il consumo è oggi evidente e necessita di opere per la rimessa in pristino. I serramenti in legno, probabilmente originari dell'immobile, necessitano di interventi così come alcune tapparelle.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto si trova in una zona periferica della città. L'edificio è oggetto di interventi di ristrutturazione delle facciate. Sono presenti vari servizi pubblici come mezzi di trasporto, supermercati, e scarsi posti auto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 01/04/1999

Reg. gen. 8447 - Reg. part. 2286

[REDACTED]
Formalità a carico dell'acquirente

Note: ipoteca annotata di cancellazione totale in data 11/04/2003 RPN 1609 RGN 13187

