
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 371/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 371/2023 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.604,60	11



INCARICO

All'udienza del 10/11/2023, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/11/2023 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 Pino di Murta, 9, piano T-1

DESCRIZIONE

L'immobile ad uso residenziale bifamiliare oggetto di analisi è sito a Genova nella - Circonscrizione V Val Polcevera -, al piano terreno e primo contrassegnato dal civico n. 9 di Via Pino di Murta.

Trattasi di un edificio di antica datazione, posto sul versante collinare che degrada verso il Valpolcevera.

Il costruito di cui trattasi è costituito da un fabbricato residenziale di forma semi-quadrata con annessa area esterna di pertinenza a verde, entro la quale risultano insistere due ripostigli e due lavatoi ed un ulteriore ampio appezzamento di terreno circostante - contraddistinto con il mappale il n. 325 -, collocato in zona che gode di quiete e tranquillità, in posizione predominante sulla vallata sottostante. L'immobile in discorso è raggiungibile tramite la Via Pino di Murta - costituente una creuza che -, nella parte superiore, viene percorsa con difficoltà da autovetture di piccole dimensioni.

La vendita del bene non è soggetta ad 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 Pino di Murta, 9, piano T-1

TITOLARITÀ

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

- ██████████ (Proprietà 1/2)
- ██████████ (Proprietà 1/2)



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: mappali n. 316 e 314;
- a est: mappali n. 330 e 324;
- a sud: mappale n. 318;
- a ovest mappale n. 317.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	122,00 mq	1,00	122,00 mq	2,70 m	T - 1
Cantina	10,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	2,90 m	T
Ripostigli esterni	8,00 mq	9,70 mq	0,20	1,94 mq	0,00 m	T
Area esterna pertinenziale	280,00 mq	280,00 mq	0,05	14,00 mq	0,00 m	T
Terreno	2460,00 mq	2460,00 mq	0,005	12,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				153,24 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,24 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOL	15	327	1	4	A3	1	8,5	143,00 mq	570,68 €	T-1	328



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	325				Seminativo arborato irriguo	1	002460 mq	61,62 €	34,94 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in esame ha struttura portante originaria realizzata con murature in elementi lapidei e/o mattoni pieni allettati con malta cementizia – sia internamente che esternamente – tramite intonaco di finitura verosimilmente a base calce, priva di camera d'aria. Sul prospetto principale è stata riscontrata altresì una struttura di consolidamento in c.a., realizzata in epoca più recente.

I solai dividenti i livelli terreno e primo sono stati realizzati con struttura in travetti lignei, tavolato, caldana superiore e la relativa pavimentazione, ai piani superiori.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti risultano essere semplici con facciate finite con intonaci lisci tinteggiati.

Internamente l'immobile risulta dotato degli impianti tecnologici correnti per gli edifici di questa tipologia.

La copertura è a falde inclinate.

Lo stato conservativo generale dell'immobile è scadente.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta ai piani terreno e primo del fabbricato ed è composta:

- piano terreno: da ingresso, soggiorno, cucina, cantina e ripostiglio – questi ultimi due ambienti dotati di accesso autonomo dall'esterno –, oltre ai disimpegni;

- piano primo: collegato al precedente tramite una scala in materiale ligneo, costituito da tre camere da letto ed un servizio igienico. Risultano far parte altresì della consistenza dell'unità corrente, n. 2 lavatoi ed un ulteriore capanno-ricovero attrezzi, insistenti sul terreno di pertinenza.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a sud – est e a sud – ovest e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 2.70 al piano terreno e mt. 3.00 al piano primo.

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è scadente.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in PVC dotati di vetro doppio, esterni in legno, questi ultimi costituiti da persiane ad ante: stato conservativo scadente;

- porte interne in legno: stato conservativo scadente;

- pavimentazione costituita prevalentemente da graniglia, piastrelle di ceramica e cotto: stato conservativo scadente;

- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo scadente;

- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo scadente;

- impianto elettrico: sottotraccia;

- impianto di riscaldamento e produzione dell'acqua calda: autonomo.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dall'esecutata e dai figli).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/2015	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Paola Cola	29/10/2015	7852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/11/2015		20844
		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 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 05/11/2015
Reg. gen. 28178 - Reg. part. 4489
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 22/09/2023
Reg. gen. 31749 - Reg. part. 25175
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
-
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 02/10/2024
Reg. gen. 32792 - Reg. part. 25798
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, attesa la sua remota datazione, si sottolinea che presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova, non sono stati rinvenuti atti afferenti l'edificazione originaria. Diversamente presso l'ufficio suddetto risulta depositata agli atti un'istanza di sanatoria - progetto n. 7468/20215 - tesa a "... a mantenere opere di trasformazione di un locale deposito in vano cucina, con contestuale esecuzione di opere di adeguamento igienico-sanitario ..." per la quale è stato rilasciato provvedimento autorizzativo n. 268 del 03 agosto 2016.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante del progetto suddetto - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente conforme. Diversamente permangono dei dubbi sulla liceità del manufatto posto ad est del compendio, costituito da un vecchio capanno. Per quanto concerne la situazione catastale dell'unità, a seguito del confronto tra lo stato attuale della stessa e la planimetria catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio, quest'ultima risulta difforme. Nella fattispecie, è stata tamponata - come previsto in seno al provvedimento concessorio - la finestra del vano cucina che si apriva sull'intercapedine e sostituito il serramento della portafinestra con altro completamente vetrato.

Pertanto, si renderà necessario procedere alla predisposizione dell'atto di aggiornamento catastale, tramite l'espletamento delle attività tecniche seguenti:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi e delle correlate pertinenze.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi è pari indicativamente ad: €. 1.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria delle



pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%). In relazione all'edificio di cui l'unità costituisce parte integrante e, più segnatamente all'unità di cui trattasi, non è stato reperito alcun decreto di abitabilità/agibilità a seguito del parziale cambio di destinazione d'uso cui la stessa è risultata soggetta (opere di trasformazione di un locale deposito in vano cucina, con contestuale esecuzione di opere di adeguamento igienicosanitario)

Pertanto, non può escludersi che in ragione del parziale cambio di destinazione d'uso cui detta unità risulta essere stata soggetta, possa rendersi necessario il rilascio di una nuova agibilità. Quanto sopra comporterebbe la predisposizione di una SCA e l'acquisizione delle certificazioni di tutti gli impianti a servizio dell'immobile, da allegarsi alla segnalazione suddetta. L'onere economico derivante dall'esperimento di tale attività, in considerazione delle condizioni conservative in cui versa l'immobile in discorso, allo stato non è quantificabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 Pino di Murta, 9, piano T-1
L'immobile ad uso residenziale bifamiliare oggetto di analisi è sito a Genova nella - Circoscrizione V Val Polcevera -, al piano terreno e primo contrassegnato dal civico n. 9 di Via Pino di Murta. Trattasi di un edificio di antica datazione, posto sul versante collinare che degrada verso il Valpolcevera. Il costruito di cui trattasi è costituito da un fabbricato residenziale di forma semi-quadrata con annessa area esterna di pertinenza a verde, entro la quale risultano insistere due ripostigli e due lavatoi ed un ulteriore ampio appezzamento di terreno circostante - contraddistinto con il mappale il n. 325 -, collocato in zona che gode di quiete e tranquillità, in posizione predominante sulla vallata sottostante. L'immobile in discorso è raggiungibile tramite la Via Pino di Murta - costituente una creuza che -, nella parte superiore, viene percorsa con difficoltà da autovetture di piccole dimensioni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 327, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 328 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 325, Qualità Seminativo arborato irriguo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 107.268,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Pino di Murta, 9, piano T-1	153,24 mq	700,00 €/mq	€ 107.268,00	100,00%	€ 107.268,00
				Valore di stima:	€ 107.268,00

Valore di stima: € 107.268,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri per regolarizzazione catastale	1300,00	€

Valore finale di stima: € 100.604,60

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 20/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Pino di Murta, 9, piano T-1
L'immobile ad uso residenziale bifamiliare oggetto di analisi è sito a Genova nella - Circoscrizione V Val Polcevera -, al piano terreno e primo contrassegnato dal civico n. 9 di Via Pino di Murta. Trattasi di un edificio di antica datazione, posto sul versante collinare che degrada verso il Valpolcevera. Il costruito di cui trattasi è costituito da un fabbricato residenziale di forma semi-quadrata con annessa area esterna di pertinenza a verde, entro la quale risultano insistere due ripostigli e due lavatoi ed un ulteriore ampio appezzamento di terreno circostante - contraddistinto con il mappale il n. 325 -, collocato in zona che gode di quiete e tranquillità, in posizione predominante sulla vallata sottostante. L'immobile in discorso è raggiungibile tramite la Via Pino di Murta - costituente una creuza che -, nella parte superiore, viene percorsa con difficoltà da autovetture di piccole dimensioni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 327, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 328 al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 325, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 100.604,60



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 371/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.604,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Pino di Murta, 9, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 327, Sub. 1, Zc. 4, Categoria A3, Graffato 328 Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 325, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	153,24 mq
Descrizione:	L'immobile ad uso residenziale bifamiliare oggetto di analisi è sito a Genova nella - Circonscrizione V Val Polcevera -, al piano terreno e primo contrassegnato dal civico n. 9 di Via Pino di Murta. Trattasi di un edificio di antica datazione, posto sul versante collinare che degrada verso il Valpolcevera. Il costruito di cui trattasi è costituito da un fabbricato residenziale di forma semi-quadrata con annessa area esterna di pertinenza a verde, entro la quale risultano insistere due ripostigli e due lavatoi ed un ulteriore ampio appezzamento di terreno circostante - contraddistinto con il mappale il n. 325 -, collocato in zona che gode di quiete e tranquillità, in posizione predominante sulla vallata sottostante. L'immobile in discorso è raggiungibile tramite la Via Pino di Murta - costituente una creuza che, nella parte superiore, viene percorsa con difficoltà da autovetture di piccole dimensioni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

