

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2024 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.856,74	13



INCARICO

All'udienza del 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/05/2024 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 Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento situato al quarto piano di un civico primi '900 sito sull'asse principale del quartiere di Rivarolo, all'interno di un'area a vocazione per lo più industriale. Rari i parcheggi a raso, discreta ma non ottima la presenza degli esercizi commerciali. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Rivarolo1/Carnia, servita dalla linea 7, in transito da Pontedecimo a Principe. Le stazione FFSS di Genova Rivarolo e la stazione della metropolitana Brin sono invece situate rispettivamente a 10 e 20 minuti a piedi.

L'immobile è costituito da: ingresso/soggiorno, corridoio di distribuzione che serve una camera singola, un bagno, cucina ed infine una camera matrimoniale. Tutti gli ambienti affacciano a nordest, ovvero su un'altra ala dell'isolato di cui fa parte il civico, conformato a "C". Fa eccezione la camera matrimoniale, dotata di balcone e in affaccio su un distacco più ampio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'interno non compare in visura. Viene così indicato nell'atto di provenienza(cfr, all. I).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Giulia MESSINA VITRANO Notaio in Palermo. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C)

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)

CONFINI

L'immobile così confina:

- a NordEst: distacco su stesso isolato
- a Nordovest: altra U.I.U. e vano scale
- a SudOvest: Via Chiusa
- a SudEest: distacco
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

Si fa presente che l'orientamento nella planimetria catastale è errato (cfr.all. E)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,07 mq	72,95 mq	1	72,95 mq	2,99 m	4
Balcone scoperto	2,49 mq	2,49 mq	0,3	0,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				73,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso/Soggiorno	mq 11,62	foto 8-9-10-11
Corridoio	mq 3,47	foto 12-13
Camera piccola	mq 9,72	foto 14-15-16-17
Bagno	mq 3,89	foto 18-19-20-21
Cucina	mq 15,19	foto 22-23
Camera matrimoniale	mq 13,19	foto 24-25-26-27-28-29

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
RIV	25	175	14	4	A4	4	4,5	70 mq	278,89 €	4		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non riporta l'attribuzione di parte della camera piccola al bagno e reca un errato orientamento. Le differenze sono visibili in allegato E.

Inoltre la superficie rilevata, al lordo dei muri perimetrali fino a uno spessore di 50 cm e delle pareti interne, risulta maggiore di 4 mq (73 mq invece di 69).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è generalmente in un discreto stato di manutenzione, ma presenta localmente pesanti infiltrazioni (camera piccola: foto 16) o formazione di muffe (bagno: foto 18 e 19).

La maniglia di una porta (foto 17) appariva inoltre sconnessa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente muricci in pietra
Str. verticali: muratura portante in pietra - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Solai: presumibilmente in legno - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Pavimentazione atrio: in piastrelle di gres - condizioni buone



Pareti atrio e scale: lambrino smaltato a buccia d'arancia - pareti tinteggiate - condizioni ottime
Scale: alzate e pedate in marmo - condizioni buone
Copertura: a terrazza - condizioni non verificabili (tetto rifatto nel 2001, come evincibile dalla scheda edilizia in all.M)
Pareti esterne: intonacate e finite in arenino - condizioni mediocri per il prospetto su via Rivarolo, accettabili per il prospetto su via Chiusa

Per l'immobile:
Esposizione: NordEst (Ingresso, Camera Piccola, Bagno e Cucina) e SudOvest (Camera grande)
Pavimentazione: pavimentazione ceramica- condizioni buone
Nel bagno: piastrelle ceramiche - condizioni buone
Pareti: tinteggiate - condizioni buone salvo eccezioni evidenziate
Infissi : finestre in alluminio con vetri singoli; porte tamburate e tinteggiate - condizioni mediocri
Impianto elettrico: Sottotraccia, presumibilmente a norma
Impianto di riscaldamento: autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2002 al 24/07/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe MAMMI	27/11/2002	95115	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	29/11/2002	41786	29371
		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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 29/11/2002
Reg. gen. 41787 - Reg. part. 9192
Importo: € 131.750,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 65.875,00
Rogante: Giuseppe MAMMI
Data: 27/11/2002
N° repertorio: 95116
Note: Richiedente risulta DOBANK. (cfr. relazione notarile Dott.sa Giulia Vetrano)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 28/03/2024
Reg. gen. 10583 - Reg. part. 8399
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Prisma SPV ha acquistato il credito di Abbey National PLC/Dobank.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualificazione Urbanistico Residenziale")(si veda all. G)



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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il civico 7 di Via Rivarolo è stato certamente costruito in epoca antecedente la definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942).

Non risulta depositata pratica relativa alla difformità catastatale evidenziata nel relativo capitolo: in tal senso è necessaria regolarizzazione previa Comunicazione ex art. 22 L.R. 18/2016 che implica la corresponsione di una sanzione pari ad € 172,15 cui va sommata la parcella di un professionista (€ 600,00 oltre IVA e Cassa) e la tariffa istruttoria di € 57,10. (Si presume in merito che l'intervento sia stato eseguito in assenza di regolare comunicazione all'epoca dell'acquisto)

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.

L'immobile ha classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Lo studio Garofalo, che amministra l'immobile, ha dichiarato quanto segue (cfr. all. H) :

1. non è presente regolamento di condominio e non esiste nessun vincolo a favore e/o contro l'int. 11.
2. non esistono delibere di lavori straordinari allo stato. E' stato appena messo in funzione l'impianto ascensore a cui la proprietaria esecutata non ha aderito. La spesa per aderire ammonta ad € 4.500,00
3. l'insoluto a carico della proprietà alla data del 17.07.2024 era pari ad € 2.742,00
4. La quota di amministrazione annuale ordinaria ammonta ad € 1.720,00.

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 Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4
Trattasi di appartamento situato al quarto piano di un civico primi '900 sito sull'asse principale del



quartiere di Rivarolo, all'interno di un'area a vocazione per lo più industriale. Rari i parcheggi a raso, discreta ma non ottima la presenza degli esercizi commerciali. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Rivarolo1/Carnia, servita dalla linea 7, in transito da Pontedecimo a Principe. Le stazioni FFSS di Genova Rivarolo e la stazione della metropolitana Brin sono invece situate rispettivamente a 10 e 20 minuti a piedi. L'immobile è costituito da: ingresso/soggiorno, corridoio di distribuzione che serve una camera singola, un bagno, cucina ed infine una camera matrimoniale. Tutti gli ambienti affacciano a nordest, ovvero su un'altra ala dell'isolato di cui fa parte il civico, conformato a "C". Fa eccezione la camera matrimoniale, dotata di balcone e in affaccio su un distacco più ampio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 175, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.850,00

Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, con la presa in considerazione sia dei valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni di cui si evince dalla consultazione dei Valori Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate. Per scrupolo sono stati anche visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. L) sebbene meno affidabili. A parità di area di ricerca, il confronto tra i valori unitari inserzionati e quelli dichiarati evidenzia una notevole forbice, laddove la media dei primi si attesta sugli € 800 a mq, mentre quella dei secondi sui € 500,00. E' pur vero che fra gli immobili inserzionati ce n'è parecchi dotati di terrazzo ed in ottimo stato di manutenzione: in qualunque caso, contattate alcune Agenzie Immobiliari

è parso opportuno assegnare a questo immobile un valore a mq pari ai suddetti € 500,00.

Dal valore complessivo individuato, ottenuto applicando alla superficie commerciale rilevata il valore unitario di cui sopra, vengono detratti rispettivamente un valore importo pari al 5% per garanzia vizi, l'importo relativo alle spese condominiali arretrate ed infine le spese di regolarizzazione, come da schema più oltre. L'importo a base d'asta viene quindi ricalcolato in € 31.856,74 che arrotondano ad € 32.000,00 (euro trentaduemila/00).

Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4	73,70 mq	500,00 €/mq	€ 36.850,00	100,00%	€ 36.850,00
Valore di stima:					€ 36.850,00

Valore di stima: € 36.113,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	1496,20	€
Spese condominiali insolute	2742,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	0,05	%

Valore finale di stima: € 31.856,74

La cifra qui indicata per la regolarizzazione è calcolata sulla base di:
per la regolarizzazione urbanistica

- € 57,10 di Tariffa Istruttoria Art 22.
- € 172,15 di sanzioni
- € 600,00 di compenso professionista al netto di IVA e Cassa previdenziale

per la variazione catastale:

- € 50,00 di deposito
- € 350,00 di compenso professionista al netto di IVA e Cassa previdenziale

Si precisa infine che il prezzo unitario di partenza è quello di un immobile senza ascensore: l'eventuale acuirente interessato potrà usufruirne a fronte del pagamento della quota di allaccio già citata pari ad € 4.500.

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 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 28/12/1939)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Rilievo (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - E - confronto (Aggiornamento al 12/06/2024)



- ✓ N° 1 Foto - F - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 12/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Estratto di PUC
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - Documentazione amministrazione (Aggiornamento al 17/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Quotazioni OMI Semestre 02-2023 (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M - Scheda pratica edilizia rifacimento tetto
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Attestato di prestazione Energetica (Aggiornamento al 26/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4
Trattasi di appartamento situato al quarto piano di un civico primi '900 sito sull'asse principale del quartiere di Rivarolo, all'interno di un'area a vocazione per lo più industriale. Rari i parcheggi a raso, discreta ma non ottima la presenza degli esercizi commerciali. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Rivarolo1/Carnia, servita dalla linea 7, in transito da Pontedecimo a Principe. Le stazioni FFSS di Genova Rivarolo e la stazione della metropolitana Brin sono invece situate rispettivamente a 10 e 20 minuti a piedi. L'immobile è costituito da: ingresso/soggiorno, corridoio di distribuzione che serve una camera singola, un bagno, cucina ed infine una camera matrimoniale. Tutti gli ambienti affacciano a nordest, ovvero su un'altra ala dell'isolato di cui fa parte il civico, conformato a "C". Fa eccezione la camera matrimoniale, dotata di balcone e in affaccio su un distacco più ampio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 175, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualificazione Urbanistico Residenziale")(si veda all. G)

Prezzo base d'asta: € 31.856,74



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.856,74

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Rivarolo, edificio 7, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 175, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	73,70 mq
Stato conservativo:	L'immobile è generalmente in un discreto stato di manutenzione, ma presenta localmente pesanti infiltrazioni (camera piccola: foto 16) o formazione di muffe (bagno: foto 18 e 19). La maniglia di una porta (foto 17) appariva inoltre sconnessa.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al quarto piano di un civico primi '900 sito sull'asse principale del quartiere di Rivarolo, all'interno di un'area a vocazione per lo più industriale. Rari i parcheggi a raso, discreta ma non ottima la presenza degli esercizi commerciali. In prossimità dell'immobile si trova la fermata Rivarolo1/Carnia, servita dalla linea 7, in transito da Pontedecimo a Principe. Le stazione FFSS di Genova Rivarolo e la stazione della metropolitana Brin sono invece situate rispettivamente a 10 e 20 minuti a piedi. L'immobile è costituito da: ingresso/soggiorno, corridoio di distribuzione che serve una camera singola, un bagno, cucina ed infine una camera matrimoniale. Tutti gli ambienti affacciano a nordest, ovvero su un'altra ala dell'isolato di cui fa parte il civico, conformato a "C". Fa eccezione la camera matrimoniale, dotata di balcone e in affaccio su un distacco più ampio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.		

