

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 554/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
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.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 554/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 217.921,51	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 26/01/2023, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Recco (GE) - Via Cavour , edificio 23, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in località Recco (GE), lungo la via Aurelia che, in quel tratto, prende il nome di Via Cavour, in posizione centrale.

Si trova al piano terra, rispetto alla Via Cavour e ha l'ingresso indipendente dal piano strada.

Fa parte di un edificio di tre piani, di cui l'immobile oggetto di esecuzione occupa il piano intermedio: piano terra, rispetto al prospetto su Via Cavour e piano primo, rispetto al prospetto su Via Antica Romana.

La copertura è a padiglione e i prospetti sono finiti ad intonaco e tinta.

Attualmente è adibito a studio medico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Recco (GE) - Via Cavour , edificio 23, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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 occupa l'intero piano terra e confina con muro di perimetro su Via Cavour, muro di perimetro su scalinata che unisce Via Cavour con Via Antica Romana, muro di perimetro su via Antica Romana, cortile in comune al civico n. 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Studio privato	94,00 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,30 m	terra
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 mq Piano T
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 mq Piano T
Dal al 06/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 37 mq Piano T
Dal al 06/12/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 mq

		Piano T
Dal al 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 5 Categoria C1 Cl.6, Cons. 38 mq Superficie catastale 51 mq Rendita € 1.774,13 Piano T
Dal 13/02/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 4 Categoria C1 Cl.6, Cons. 32 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 1.494,01 Piano T
Dal 12/02/2019 al 01/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 79, Sub. 11 Categoria C1 Cl.6, Cons. 88 mq Superficie catastale 107 mq Rendita € 4.108,52 Piano T

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	
	8	79	11		C1	6	88 mq	107 mq	4108,52 €	T		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti e controllata al completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Da informazioni assunte dall'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta adibito a studio medico e si presenta in ottimo stato di manutenzione in tutte le sue parti.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, ma non presenta parti comuni con altri immobili ad eccezione del cortile esterno in comune con il civico n. 27.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è sito al piano terra, con ingresso indipendente direttamente dal piano strada, di un edificio in muratura portante mista in pietra e laterizio, prospetti finiti a intonaco e tinta, in buono stato di manutenzione.

L'orientamento è nord, sud, est e ovest.

E' suddiviso in cinque locali, oltre a due bagni dotati di WC e lavabo.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti e i soffitti tinteggiati.

L'altezza interna è di m 3,30 per la presenza di un controsoffitto in cartongesso. L'altezza interna totale è pari a m 3,58.

Gli infissi sono in alluminio bianco con doppio vetro con persiane alla genovese in PVC.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono alimentati da caldaia autonoma a gas metano (installata nel 2021), con radiatori in alluminio.

E' presente l'impianto di aria condizionata.

L'impianto elettrico e l'impianto idraulico sono di recente esecuzione.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1998	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carosi	20/04/1998	18395	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	03/02/1998	2575	1991
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 13/05/2019	**** Omissis ****	trasformazione di società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Mariotti Paolo	13/05/2019	45396	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	21/05/2019	16493	12434
		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.

L'atto di provenienza non risulta presente agli atti e pertanto è stato richiesto presso l'Archivio Notarile di Genova e allegato con il n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 30/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/04/2019
Reg. gen. 10678 - Reg. part. 1640
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00

Trascrizioni

- **atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 03/02/1998
Reg. gen. 2575 - Reg. part. 1991
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **trasformazione di società**
Trascritto a Genova il 21/05/2019
Reg. gen. 16493 - Reg. part. 12434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto di pignoramento**
Trascritto a Genova il 11/01/2023
Reg. gen. 790 - Reg. part. 592
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).
Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.
Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AC-VAM (ambiti dei sistemi residenziali ad alto valore ambientale - sub costiero) del PUC vigente.

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.

Da ricerche presso il Comune di Recco è risultata depositata la domanda per modifiche interne ex art. 26 L.47/85 protocollata con il n. 1540/1998 (allegato n. 5).

Dal confronto con lo stato attuale, l'immobile risulta conforme al progetto depositato e pertanto sussiste la regolarità edilizia.

Non è presente l'agibilità in quanto trattasi di immobile costruito ante L.1150/1942.

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.

Da ricerche presso la banca dati di IRE Liguria, non è risultato presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che pertanto è stato prodotto e rilasciato con il n. 12615_2023 scadente il 23/03/2023 (allegato 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 73,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.478,49

Da informazioni assunte dall'Amministrazione del condominio **** Omissis ****, risulta un debito così suddiviso:

- anno 2022: € 2.167,99 (€ 1.088,16 per spese generali, € 1.079,8 per spese personali);
- anno 2021: € 864,94;
- anno 2023: alla data del 16/03/2023 risulta non pagata la prima rata di amministrazione ordinaria pari a € 310,50.

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 comfort, consistenza, 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** - Studio medico ubicato a Recco (GE) - Via Cavour , edificio 23, piano T
L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in località Recco (GE), lungo la via Aurelia che, in quel tratto, prende il nome di Via Cavour, in posizione centrale. Si trova al piano terra, rispetto alla Via Cavour e ha l'ingresso indipendente dal piano strada. Fa parte di un edificio di tre piani, di cui l'immobile oggetto di esecuzione occupa il piano intermedio: piano terra, rispetto al prospetto su Via Cavour e piano primo, rispetto al prospetto su Via Antica Romana. La copertura è a padiglione e i prospetti sono finiti ad intonaco e tinta. Attualmente è adibito a studio medico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 79, Sub. 11, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 232.000,00
La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di negozi e locali commerciali, omogenei per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.
Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

 - OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fascia centrale, codice zona B1: valore min. €/mq 1650 - valore max €/mq 3200.
 - Borsino Immobiliare definisce la dinamicità del mercato come medio - alta, zone centrali: valore min. €/mq 1526, valore max €/mq 3093.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia €/mq 2000.00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Studio medico Recco (GE) - Via Cavour , edificio 23, piano T	116,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 232.000,00	100,00%	€ 232.000,00

Valore di stima: € 232.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2478,49	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 217.921,51

Al valore di stima rilevato sono stati dedotti gli importi relativi alle spese di amministrazione per l'anno in corso e il 2022, rispettivamente pari a € 310,50 e € 2167,99.

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 24/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - art. 26 L.47/85 progetto 1540 del 06/02/98
- ✓ N° 6 Altri allegati - rilievo





N° 7 Foto

N° 8 Altri allegati - APE



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Studio medico ubicato a Recco (GE) - Via Cavour , edificio 23, piano T

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in località Recco (GE), lungo la via Aurelia che, in quel tratto, prende il nome di Via Cavour, in posizione centrale. Si trova al piano terra, rispetto alla Via Cavour e ha l'ingresso indipendente dal piano strada. Fa parte di un edificio di tre piani, di cui l'immobile oggetto di esecuzione occupa il piano intermedio: piano terra, rispetto al prospetto su Via Cavour e piano primo, rispetto al prospetto su Via Antica Romana. La copertura è a padiglione e i prospetti sono finiti ad intonaco e tinta. Attualmente è adibito a studio medico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 79, Sub. 11, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC-VAM (ambiti dei sistemi residenziali ad alto valore ambientale - sub costiero) del PUC vigente.

Prezzo base d'asta: € 217.921,51



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 554/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 217.921,51

Bene N° 1 - Studio medico			
Ubicazione:	Recco (GE) - Via Cavour, edificio 23, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 79, Sub. 11, Categoria C1	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta adibito a studio medico e si presenta in ottimo stato di manutenzione in tutte le sue parti.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in località Recco (GE), lungo la via Aurelia che, in quel tratto, prende il nome di Via Cavour, in posizione centrale. Si trova al piano terra, rispetto alla Via Cavour e ha l'ingresso indipendente dal piano strada. Fa parte di un edificio di tre piani, di cui l'immobile oggetto di esecuzione occupa il piano intermedio: piano terra, rispetto al prospetto su Via Cavour e piano primo, rispetto al prospetto su Via Antica Romana. La copertura è a padiglione e i prospetti sono finiti ad intonaco e tinta. Attualmente è adibito a studio medico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 03/04/2019

Reg. gen. 10678 - Reg. part. 1640

Importo: € 210.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 105.000,00

Interessi: € 105.000,00

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 11/01/2023

Reg. gen. 790 - Reg. part. 592

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

Contro **** Omissis ****

