
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 278/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
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.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 278/2021 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.516,25	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

In data 29/06/2024, 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. e in data 02/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Certosa 1B, interno 1, piano 1

Appartamento posto al primo piano, distinto con l'interno 1 del fabbricato ubicato in Genova, Via Certosa civ. 1B, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina e bagno.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Certosa 1B, interno 1, piano 1

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'appartamento confina: a levante, con muri perimetrali su via Adamello; e quindi, procedendo in pianta in senso orario: a sud, con casa aderente civico 1 di via Certosa; a ponente, con muri perimetrali su via Certosa; a nord e a ponente, con vano scale; chiudendo, a nord, con appartamento interno 2 avente accesso dallo stesso portico civico 1 "B" di via Certosa. Sopra, con appartamento interno 3; sotto, con botteghe

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	69,00 mq	1	69,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2006 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 438, Sub. 8 Categoria A4, Cons. 5,5
Dal 21/02/2007 al 31/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 438, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5
Dal 31/07/2009 al 02/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1048, Sub. 8, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 411,87 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
RIV	35	1048	8	4	A4	5	5,5	69 mq	411,87 €	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, con finiture datate.

PARTI COMUNI

Come dichiarato dall'Amministratore del Condominio (cfr. All. 5b), non esiste regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato più ampio ha struttura in muratura, con copertura a falde.
 Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e predisposto per fibra (OPENFIBER)
 L'appartamento è dotato di impianto elettrico, riscaldamento e ACS autonomo.
 Pavimenti parte in piastrelle di marmo, parte in piastrelle di ceramica. Pareti e soffitti tinteggiati.
 Serramenti esterni in alluminio con vetro singolo. Porte interne e caposcala in legno.
 Si rimanda a documentazione fotografica e tour virtuale dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/01/2023
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Canone mensile: € 410,00

L'immobile risulta occupato da terzi (cfr. all. 12) in forza di subentro, avvenuto il 01/06/2024, al contratto di locazione n. 1400 serie 3T (cfr. All. 13) registrato presso l'ufficio DPGE UT GE1.

Il contratto risulta registrato il 27/01/2023, posteriormente al pignoramento immobiliare, notificato il 24/05/2021 e trascritto il 06/09/2021.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/01/1990 al 23/10/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/01/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	15/05/1990	25	5393		
Dal 23/10/2006 al 21/02/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/10/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	13/12/2006	47	407		
Dal 21/02/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. A. Morello	21/02/2007	123580	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	02/03/2007	9314	5341
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda alla relazione notarile in atti per ogni migliore individuazione descrizione dei passaggi intermedi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Genova il 02/03/2007
 Reg. gen. 9315 - Reg. part. 2259
 Quota: 1/1
 Importo: € 240.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 120.000,00
 Rogante: not. A. Morello
 Data: 02/03/2007
 N° repertorio: 123581

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 06/09/2021
 Reg. gen. 33132 - Reg. part. 25498
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: Si precisa che, come indicato nel certificato notarile, l'iscrizione nn.02259/09315 del 02.03.2007 grava sull'immobile censito al NCEU sez RIV, fg.35 part. 438 sub.8 oggi part. 1048 sub.8. Si allega elenco formalità aggiornato al 15/07/2024

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.

Il fabbricato è stato costruito in tempi molto remoti. Agli atti del Comune di Genova non è stato reperito né progetto edilizio né certificato di abitabilità.

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.

Agli atti del SUE del Comune di Genova non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti interventi effettuati sull'immobile.

Come risulta dalla documentazione catastale reperita, in data 20/01/2006 è stata presentata una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni. Nell'atto di provenienza è indicato quanto segue: "4) La parte venditrice, da me notaio ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false e reticenti, dichiara, ai sensi della legge 15/1968, che le opere di costruzione della casa, di cui l'appartamento venduto è parte, sono state iniziate prima dell'1 settembre 1967. La parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica dell'immobile venduto; precisando che, relativamente al medesimo, non sono mai state eseguite ulteriori opere che avrebbero dovuto essere assentite con licenza, concessione, autorizzazione o permesso a costruire, o essere dedotte in denunce di inizio di attività.

Segnatamente, i venditori garantiscono che la variazione catastale, menzionata al precedente punto 1), si è resa necessaria solo per la presentazione di una nuova planimetria, su richiesta del comune di Genova onde accertare il classamento dell'immobile in questione anche in relazione alla sussistenza di un impianto di riscaldamento autonomo e di infissi in alluminio."

Le modifiche effettuate alla distribuzione interna dell'appartamento sono quelle evidenziabili raffrontando le planimetrie catastali "storica" e attuale, reperite dallo scrivente (cfr. All. 3a-3b). Nel merito, risulta essere stato ampliato il locale cucina (a scapito di una latistante camera) e risulta essere stato ampliato il locale bagno.

A parere dello scrivente, la diversa distribuzione degli spazi interni, come operata, doveva essere supportata da regolare deposito di pratica edilizia presso il SUE. Si noti, inoltre, che l'accesso al locale bagno avviene attualmente direttamente dal locale cucina, senza che sia stato realizzato (come

previsto dal REC in allora vigente - anno 2006) un adeguato locale antibagno.

Occorre, pertanto, provvedere le dovute regolarizzazioni, anche realizzando idoneo locale antibagno. La circostanza impatta negativamente sulla valutazione dell'immobile nella misura stimata del 20% del suo valore.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 680,52

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Interpellato allo scopo, l'Amministratore del condominio ha fornito la documentazione di cui in All. 5a, da cui si desumono i debiti all'attualità. Il fabbricato non risulta dotato di regolamento condominiale (cfr. All. 5b).

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 Certosa 1B, interno 1, piano 1
Appartamento posto al primo piano, distinto con l'interno 1 del fabbricato ubicato in Genova, Via Certosa civ. 1B, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina e bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1048, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 44.850,00

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. D49/22. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, 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 610,00/mq ed Euro 900,00/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 700/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 650,00/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 Certosa 1B, interno 1, piano 1	69,00 mq	650,00 €/mq	€ 44.850,00	100,00%	€ 44.850,00
				Valore di stima:	€ 44.850,00

Valore di stima: € 44.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale all'esito	20,00	%
Variazione mercato	2,50	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 32.516,25

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 (urbanistiche, con realizzazione di opere - e conseguenti aggiornamenti catastali) importa una decurtazione del prezzo di vendita del 20%.

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.

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 30/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Stralcio planimetrico
- ✓ Altri allegati - Documenti amministrazione condominiale
- ✓ Atto di provenienza

- ✓ Altri allegati - Interrogazione urbanistica di dettaglio e stralcio PUC
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Altri allegati - Interrogazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ Altri allegati - Elenco formalità
- ✓ Altri allegati - Certificato di residenza famiglia anagrafica
- ✓ Altri allegati - Dati di registrazione contratto di locazione

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Certosa 1B, interno 1, piano 1
Appartamento posto al primo piano, distinto con l'interno 1 del fabbricato ubicato in Genova, Via Certosa civ. 1B, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina e bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1048, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4
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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Prezzo base d'asta: € 32.516,25ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.516,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Certosa 1B, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1048, Sub. 8, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, con finiture datate.		
Descrizione:	Appartamento posto al primo piano, distinto con l'interno 1 del fabbricato ubicato in Genova, Via Certosa civ. 1B, composto da ingresso/soggiorno, due camere, cucina e bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 02/03/2007

Reg. gen. 9315 - Reg. part. 2259

Quota: 1/1

Importo: € 240.000,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Rogante: not. A. Morello

Data: 02/03/2007

N° repertorio: 123581

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 06/09/2021

Reg. gen. 33132 - Reg. part. 25498

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che, come indicato nel certificato notarile, l'iscrizione nn.02259/09315 del 02.03.2007 grava sull'immobile censito al NCEU sez RIV, fg.35 part. 438 sub.8 oggi part. 1048 sub.8. Si allega elenco formalità aggiornato al 15/07/2024