
TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Invernizzi Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 523/2023 del R.G.E.

promossa da



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
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 523/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 59.855,13	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 06/03/2024, il sottoscritto Geom. Invernizzi Giulio, con studio in Largo G. A. Sanguineti, 11/6 - 16123 - Genova (GE), email giulioinvernizzi@libero.it, PEC giulio.invernizzi@geopec.it, Tel. 010 8597641, Fax 010 8597642, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/03/2024 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 Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, interno 11, piano 4

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Comune di Busalla (Ge), Via Pietro Ratto civ. 22B, posto al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 11; composto da corridoio d'ingresso, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone.

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 Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, 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.

TITOLARITÀ

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

-

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

CONFINI

L'appartamento confina:
 a nord muri perimetrali su distacco
 a est muri perimetrali su Via Pietro Ratto
 a sud appartamento interno 10, vano scala ed appartamento interno 12
 a ovest appartamento interno 12

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,30 mq	107,70 mq	1	107,70 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	3,60 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				108,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/10/2003		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 212, Sub. 14 Categoria A2
Dal 20/10/2003 al 30/09/2006		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 608, Sub. 14 Categoria A2
Dal 30/09/2006 al 22/03/2018		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 608, Sub. 14 Categoria A2
Dal 22/03/2018 al 15/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 608, Sub. 14 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 108 mq

	Rendita € 780,88 Piano 4
--	-----------------------------

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	608	14		A2	2	6 VANI		780,88 €	4	

Corrispondenza catastale

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

Si segnala che nella visura catastale è indicato il seguente indirizzo:

VIA PIETRO RATTO n. 22 Scala B Interno 11 Piano 4

mentre la dicitura corretta sarebbe

VIA PIETRO RATTO n. 22B Scala - Interno 11 Piano 4

PRECISAZIONI

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

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile di cui trattasi si trova in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto condominiale; le parti comuni del fabbricato sono rappresentate dall'atrio e dal vano scala, entrambi in buone condizioni e dall'impianto ascensore.
L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il più ampio fabbricato di cui l'immobile risulta far parte è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare che si sviluppa per cinque piani fuori terra adibiti a civili abitazioni oltre al piano terreno dove sono presenti attività commerciali.

Lo stesso, risulta edificato nei primi anni sessanta e presenta una tipologia costruttiva con struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura, copertura a tetto; i prospetti sono ultimati con intonaco civile e tinta con eccezione del piano terreno dove è presente in rivestimento lapideo; nel suo complesso il tutto si presenta in discrete condizioni di stato d'uso e manutenzione.

Quali condominialità il più ampio fabbricato espone:

portone di accesso in metallo e vetro;

atrio d'ingresso, di modesta agibilità, con pavimento in graniglia, pareti ultimate con intonaco e tinta; soffitti ultimati con intonaco e tinta, il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione;

vani scala con rampanti e zoccolatura in marmo, ringhiera in ferro con corrimano in legno; pareti e soffitti ultimati con intonaco e tinta, il tutto in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore, impianto elettrico sottotraccia ed impianto citofonico e nel suo insieme espone un discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'alloggio in esame nel suo complesso si presenta in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione e quali finiture presenta:

infissi: portoncino caposcala blindato; porte interne in legno; serramenti in PVC con doppio vetro, persiane esterne in plastica;

pavimenti: in legno laminato ad eccezione del servizio igienico dove sono in ceramica;

rivestimenti: in ceramica nel servizio igienico;

accessori bagno: dotato di sanitari quali lavabo, tazza, bidet, vasca e doccia;

finiture pareti: intonaco civile e tinta comune;

finiture soffitti: intonaco civile e tinta comune;

impianti: l'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia del quale non sono state reperite certificazioni, la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ;

generali: trattasi di alloggio con finiture di tipo civile, in buono stato d'uso e manutenzione; esposto su due lati con buona luminosità e prospettazione; all'interno della U.I. sono presenti due casseforti a muro dotate di chiavi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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 29/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il
Reg. gen.
Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il
Reg. gen.
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 22/01/2024



Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile di cui trattasi si trova in zona RQ TU (ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi) zona nella quale è consentita la residenza.
Si allegano le norme di zona.

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 risulta agibile.

Il più ampio fabbricato all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in forza del Progetto Edilizio numero 8 del 1962.

Il lavori sono stati ultimati in data 04/10/1963 ed il fabbricato è stato decretato abitabile in data 07/10/1963.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima è stata presentata, in data 20/04/2018 una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Gli elaborati grafici a corredo della suddetta pratica corrispondono con lo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in fase di sopralluogo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile in parola, presso la banca dati regionale è presente l'Attestato di Prestazione Energetica n. 3980 del 31/01/2018 (codice identificativo 0720183980) redatto dal certificatore energetico n. 3063 Arch. Ariella Ginesi.

Si allega alla presente copia conforme dell'attestato rilasciata dall'Agenzia Regionale Ligure I.R.E. Sp.A.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto riferito dallo Studio Amministrativo Condominiale che gestisce il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima, la situazione a carico dello stesso è la seguente:

spese straordinarie già deliberate (delibera 11/02/2022) € 3.101,42

spese ordinarie dal 01/06/2022 al 31/05/2023 € 1.270,61

spese ordinarie a preventivo dal 01/06/2023 al 31/05/2024 € 2.856,00

le spese a preventivo sono comprensive del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria ma sono esclusi gli importi precedenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione della valorizzazione dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta", considerato che la zona ove lo stesso è ubicato risulta caratterizzata da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione del cespite è stata determinata sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona di immobili simili, tenuto conto di variabili quali 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

Nei conteggi i parametri tecnici sono stati ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche del bene in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti compravendite avvenute in zona, per immobili "assimilabili" in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali (O.M.I.).

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, tenuto conto, in particolare, dello stato d'uso e dello stato di manutenzione dell'immobile in esame, nonché del particolare momento del mercato immobiliare

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, interno 11, piano 4
Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Comune di Busalla (Ge), Via Pietro Ratto civ. 22B, posto al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 11; composto da corridoio d'ingresso, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 608, Sub. 14, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 63.005,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, interno 11, piano 4	108,63 mq	580,00 €/mq	€ 63.005,40	100,00%	€ 63.005,40
Valore di stima:					€ 63.005,40

Valore di stima: € 63.005,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza della garanzia vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 59.855,13

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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 29/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Invernizzi Giulio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica



- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - C.I.L.A. 2018
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di Condominio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, interno 11, piano 4
Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Comune di Busalla (Ge), Via Pietro Ratto civ. 22B, posto al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 11; composto da corridoio d'ingresso, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 608, Sub. 14, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente l'immobile di cui trattasi si trova in zona RQ TU (ambito di riqualificazione dei sistemi urbani saturi) zona nella quale è consentita la residenza. Si allegano le norme di zona.

Prezzo base d'asta: € 59.855,13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 523/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.855,13

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Busalla (GE) - Via Pietro Ratto, edificio 22B, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 608, Sub. 14, Categoria A2	Superficie	108,63 mq
Stato conservativo:	Nel corso del sopralluogo è stato verificato che l'immobile di cui trattasi si trova in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata in Comune di Busalla (Ge), Via Pietro Ratto civ. 22B, posto al piano quarto e contraddistinto con il numero interno 11; composto da corridoio d'ingresso, due camere, soggiorno, cucina, ripostiglio e balcone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il

Reg. gen. Reg. part.

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il

Reg. gen. Reg. part

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

