

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Casamassima Armando, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	9
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	11

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	15
Formalità pregiudizievoli	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	17
Normativa urbanistica	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	18
Regolarità edilizia	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare	26

In data 22/05/2024, il sottoscritto Ing. Casamassima Armando, con studio in Via Alessandro Rimassa, 43 - 16100 - Genova (GE), email casamaxima@libero.it, PEC armando.casamassima@ingpec.eu, Tel. 338 5033108, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 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 Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

• La località: la Val Varenna è una valle dell'Appennino ligure, attraversata dall'omonimo torrente che sfocia nel Mar Ligure tra i quartieri genovesi di Pegli e Multedo, nel ponente cittadino; il suo territorio, interamente compreso nella città metropolitana di Genova, è suddiviso tra il comune di Genova (Municipio VII Ponente, unità urbanistiche di Pegli e Multedo), a cui appartiene per l'85% circa della sua estensione e il comune di Ceranesi, di cui fa parte una zona alla testata della valle.

La zona della foce, fortemente urbanizzata e densamente popolata, per meno di un chilometro dalla foce, è completamente integrata nell'abitato di Pegli, mentre la zona a monte del viadotto dell'Autostrada A10, di gran lunga più estesa, è invece scarsamente popolata.

Come quasi tutte le valli della Liguria appartenenti al versante tirrenico, la Val Varenna gode di un clima temperato caldo, grazie alla protezione dai venti settentrionali offerta dai rilievi che la circondano, relativamente elevati benché molto vicini alla costa.

L'attuale strada di fondovalle ricalca in gran parte il percorso della carrareccia settecentesca che collega il lungomare di Pegli con il valico di Lencisa, con un percorso di circa 10 km.

La destinazione d'uso è mista con prevalenza del residenziale di tipologia popolare, ma sono scarsi i servizi, supermercati, mercati rionali, usufruendo della presenza dei soli piccoli negozi di dettaglio.

Connotano la zona la facilità di parcheggio, la silenziosità, la presenza del verde, ed una discreta panoramicità.

• Ubicazione del fabbricato: Via Carpenara costituisce l'arteria viaria fondamentale che collega con il fondo valle di Pegli da cui dista circa 4,0 km, ed è caratterizzata da un tracciato tortuoso e piuttosto pendente.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è una costruzione in muratura portante di datazione ignota, probabilmente ascrivibile anche alla fine dell'Ottocento, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettoniche degna di rilievo e derivante dalla riconversione di una antica cartiera; lo stato generale di manutenzione è discreto, almeno per quanto di relativo ai prospetti.

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

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 Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

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

Agli atti di causa era regolarmente depositata tutta la documentazione prevista dall'art. 567 del C.P.C. ed altra è stata integrata dallo scrivente perito.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

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

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai certificati anagrafici rilasciati dai Comuni di Genova e Serravalle Scrivia (AL) risulta quanto segue:

- **** Omissis ****: residente in Serravalle Scrivia (AL), coniugata in regime di separazione dei beni, separata dal 2003 e con sentenza del Tribunale di Genova in data 14-05-2008 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

L'immobile ha i confini così individuabili con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- nord: vano scala condominiale ed altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- est: parete perimetrale prospiciente distacco su strada privata di accesso al fabbricato;
- sud: vano scala condominiale e parete perimetrale prospiciente distacco di accesso al fabbricato oltre il quale aggetta un poggolo pertinenziale;
- ovest: vano scala condominiale, cavedio, altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato;
- sotto: androne di ingresso condominiale e cantine;
- sopra: altra unità immobiliare ad uso residenziale del medesimo fabbricato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

L'immobile ha i confini così individuabili con riferimento alla attuale planimetria catastale, partendo da nord e procedendo in senso orario:

- nord: altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;
- est: parete perimetrale prospiciente distacco su strada privata di accesso al fabbricato;
- sud: parete perimetrale prospiciente distacco su strada privata di accesso al fabbricato;
- ovest: androne di ingresso condominiale ed altra unità immobiliare del medesimo fabbricato;
- sotto: il terreno;
- sopra: porzione del bene n° 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,30 mq	92,50 mq	0,865	80,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	3,00 mq	3,00 mq	0,333	1,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato ad uso esclusivamente residenziale con altezza interna pari a 3,0 m salvo alcune zone controsoffittate di altezza 2,80 m.

La superficie lorda dei vani è comprensiva dei muri perimetrali sino al limite dell'edificio, dei muri interni e del 50% per quelli in comune, mentre per superficie netta si intende quella effettivamente calpestabile; la superficie convenzionale tiene conto dell'incidenza dell'ingombro di tutte le murature rispetto alla superficie netta, potendosi verificare i seguenti due casi:

- se la superficie lorda è maggiore della superficie netta aumentata del 18%, allora secondo gli usi correnti di piazza si assume come superficie convenzionale la superficie netta aumentata del 18%;
- se la superficie lorda è minore della superficie netta aumentata del 18%, allora come superficie convenzionale si assume la medesima superficie lorda.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di vano accessorio ad uso cantina come di consuetudine non si opera distinzione tra superficie netta e lorda.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/1986 al 20/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani
Dal 20/05/1997 al 18/02/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 255,65
Dal 18/02/2008 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 278,89
Dal 24/09/2012 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 278,89

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 18/02/2008 al 25/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 20 mq Rendita € 63,01 Piano Terra
Dal 25/03/2008 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 20 mq Rendita € 63,01 Piano Terra
Dal 24/09/2012 al 29/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 40, Part. 73, Sub. 42, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 20 mq Rendita € 63,01 Piano Terra

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	40	73	8	2	A4	2	6,0 vani	93 mq	278,89 €		

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi ma per ulteriori considerazioni si rimanda al paragrafo della regolarità urbanistica (cfr.).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	40	73	42	2	C2	1		20 mq	63,01 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale risulta formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte esecutata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Al momento del pignoramento il soggetto titolare dei diritti reali sul bene oggetto di pignoramento coincideva con l'odierna parte esecutata.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Ottimo e caratterizzato da finiture di discreta qualità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Immobile totalmente privo di finiture ma dotato di portoncino di accesso blindato ed impiantistica in fase di esecuzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale plurifamiliare senza significative parti comuni.

Finiture delle scale e dell'androne:

- portoncino di ingresso: in alluminio colore nero antracite e dotato di pannellature vetrate;
- androne: pavimento in piastrelle di gres porcellanato di grandi dimensioni; pareti con rivestimento con intonaco e tinta bicolore; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- scale: tutte le rampe con alzate e pedate in lastre di ardesia; pareti con rivestimento con intonaco e tinta monocromatica bianca; soffitto con intonaco e tinta monocromatica bianca;
- ballatoi e pianerottoli: come l'androne condominiale;
- il tutto con finiture di tipo corrente e medio stato di manutenzione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito in un contesto condominiale plurifamiliare senza significative parti comuni.

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

In relazione agli atti di causa ed agli accertamenti espletati, l'immobile non risulta gravato da altri vincoli, oneri, servitù, pesi o limitazioni d'uso, salvo la servitù di elettrodotto a carico del fabbricato e dell'area circostante e di passo pedonale e carraio per le esigenze della manutenzione anche a carico di aree esterne, a favore della cabina di smistamento dell'energia elettrica dipendente da atto rogito notaio Ignazio SEMINO, già alla residenza di Genova, in data 8 marzo 1978, trascritto a Genova in data 15 marzo 1978 al registro particolare 4735.

Gli istituti giuridici del censo, livello ed uso civico, costituiscono antichissimi diritti di godimento in varie

forme su beni immobili (generalmente terreni), non scaturenti da una legge formale ma radicati nella prassi collettiva, oramai pressoché caduti in disuso per cui salvo casi rarissimi, ne è stata anche disposta d'autorità la cancellazione della relativa annotazione catastale; tutto ciò premesso, dalla documentazione disponibile allo scrivente non risulta alcun gravame di tal senso.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

§ Il fabbricato:

- situato perfettamente in fregio ad una strada privata di accesso al fabbricato con diritto di passaggio, è una costruzione molto antica e di ignota datazione;
- classificazione qualitativa: residenziale di tipologia popolare;
- struttura portante: muratura di pietra e laterizio;
- copertura: a falde;
- pareti perimetrali: muratura di laterizio;
- numero di piani complessivi: tre oltre alla copertura, di cui due ad uso residenziale ed il piano terra ad uso cantine ed androne condominiale;
- numero totale delle unità abitative: un unico portone fornisce l'accesso ad un vano scala per un totale di presunte 3 unità immobiliari residenziali;
- finiture esterne: prospetto principale rivestito con intonaco e tinta monocromatica;
- ascensore: assente;

§ L'appartamento:

- tipologia: popolare
- piano: primo;
- distribuzione locali: l'appartamento si sviluppa con una conformazione planimetrica regolare a forma approssimativamente rettangolare;
- vani: ingresso-corridoio, ampio soggiorno con zona cottura, tre camere da letto e servizio igienico;
- altezza interna: 3,00 m
- caratteristiche: scarsa luminosità, nessuna panoramicità ed ottima silenziosità;
- esposizione: prevalentemente a sue ed est;
- impianti:
 - acqua corrente: presente;
 - gas: presente;
 - riscaldamento: autonomo con calderina a gas metano e corpi riscaldanti ad elementi di accumulo in acciaio smaltato bianco;
 - produzione acqua calda sanitaria: impianto autonomo con calderina a gas metano;
 - televisivo: presente;
 - citofonico: presente;
 - telefonico: presente;
 - elettrico: presumibilmente a norma, con placche di chiusura dei frutti di comando ed utilizzazione, di uso corrente;

•serramenti:

- serramenti esterni: in PVC colore bianco, tutti dotati di vetrocamera, di buona qualità e stato di manutenzione;
- imposte: persiane alla genovese in PVC colore verde, di buona qualità e stato di manutenzione;
- portoncino caposcala: blindato in legno di tipo corrente, colore naturale, di buona qualità e stato di manutenzione;
- porte interne: in legno tamburato colore bianco di buona qualità e stato di manutenzione;

•finiture:

- pavimenti: ovunque piastrelle di ceramica, senza decori;
- rivestimenti: ovunque intonaco e tinta monocromatica bianca liscia;
- soffitti: ovunque in tonaco e tinta monocromatica bianca liscia;

•servizi igienici:

- principale: water, lavabo doppio, bidet, doccia, rubinetterie di tipo corrente;
- secondario: assente;

- stato di manutenzione: nel complesso ottimo e contraddistinto da finiture di buona qualità.
- pertinenze: nessuna.
- note particolari: nessuna.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

L'immobile nella sua estrema semplicità è già stato descritto al paragrafo relativo allo stato conservativo, a cui si rimanda la lettura.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO**

L'immobile risulta libero

Il giorno 12 luglio 2024 accompagnato dal funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie SOVEMO, veniva effettuata regolarmente e senza alcuna difficoltà od ostruzionismo, la visita all'immobile di cui trattasi (come risulta dal verbale qui prodotto in allegato), che risultava libero da persone e cose e nella piena disponibilità dell'esecutata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1997 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto GRASSO	20/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	23/05/1997		8856
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Agenzia delle Entrate di Genova	23/05/1997	1302		
Dal 24/09/2012 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio MORELLO	24/09/2012	133247	27716
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	27/09/2012	27747	21617
		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.

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta in capo all'esecutata in forza di atti traslativi a legittimazione della proprietà, esaustivamente ripercorsi nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ventennale, redatta in data 27 marzo 2024 dal notaio Niccolò TIECCO in Perugia ed a cui si rimanda per ogni migliore e più specifico chiarimento e poiché trattasi di panorama temporale ultraventennale (termine oltre il quale eventuali vincoli o gravami si prescrivono), non è necessario risalire alle provenienze precedenti.

Poiché il precedente non ha ancora depositato l'atto di provenienza dell'immobile in capo all'esecutata, è stato richiesto a cura dello scrivente e quindi viene allegato in calce alla presente relazione.

Successivamente al pignoramento e sino alla data di redazione della presente, non risulta pubblicata alcuna altra formalità.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1986 al 25/03/2008	**** Omissis ****	Cambio di ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario LAINATI	06/05/1986	19609	2925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	04/06/1993	13709	10246
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Agenzia delle Entrate di Gallarate	19/05/1986	1847			
Dal 25/03/2008 al 24/09/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo DI PAOLO	25/03/2008	65803	25726
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	23/04/2008	14507	8886
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/09/2012 al 28/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Notaio Aurelio MORELLO	24/09/2012	133247	27716
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova	27/09/2012	27747	21617
	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.

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Genova il 27/09/2012
Reg. gen. 27748 - Reg. part. 3445
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Aurelio MORELLO
Data: 24/09/2012

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 19/03/2024

Reg. gen. 8157 - Reg. part. 7221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile

Iscritto a Genova il 27/09/2012

Reg. gen. 27748 - Reg. part. 3445

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Aurelio MORELLO

Data: 24/09/2012

N° repertorio: 133248

N° raccolta: 27717

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 19/03/2024

Reg. gen. 8157 - Reg. part. 7221

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che lo strumento attualmente vigente è il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con la Determinazione Dirigenziale n° 2015/118.0.0./18 entrata in vigore il giorno 03 dicembre 2015, e più in dettaglio per quanto attinente la zona di riferimento:

- tavola di riferimento del PUC: 25;
- zona AC-NI: ambito di conservazione del territorio non insediato.

Le previsioni di Piano relativamente al fabbricato di cui l'immobile è parte, risultano ininfluenti ai fini della presente perizia, mentre per quanto di riferimento alla disciplina degli interventi ammessi, le prescrizioni sono alquanto articolate e restrittive pertanto si rimanda alla consultazione delle norme di attuazione; giova tuttavia osservare che sono consentiti gli interventi che si qualificano come "manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo", ai sensi dell'art. 31, della Legge 05 agosto 1978, n° 457, "Norme per l'edilizia residenziale".

In particolare si precisa che nell'ambito degli stessi, le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti igienico-edilizi, si applicano nei limiti consentiti dalle caratteristiche dell'edificio e dal suo grado di trasformabilità, nel rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici dell'immobile.

L'immobile non è soggetto ai vincoli previsti dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n° 137" (in sostituzione ed abrogazione della Legge 1089 del 01 giugno 1939, della Legge 1497 del 29 giugno 1939, e del Decreto Legislativo 490 del 29 ottobre 1999).

Ciò premesso, la regolamentazione urbanistica e vincolistica della zona e del fabbricato non influisce sul valore di mercato del bene esecutato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

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.

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato in quanto di antichissima datazione e nell'archivio comunale non sono depositati né il progetto originario, né il certificato di agibilità; con riferimento alla singola unità immobiliare, risultano depositate una istanza di concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n° 47, "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive", (la c.d. legge sul condono edilizio) ed alcune pratiche per opere interne ed esterne, che possono essere così sinteticamente riassunte in ordine cronologico:

§ Istanza di concessione in sanatoria:

•richiedente: **** Omissis **** (successivamente trasformata in Varenna Immobiliare s.r.l. al momento del rilascio della Concessione in sanatoria), dante causa alla proprietà precedente all'odierna eseguita;

- protocollo dell'istanza: C-19300;
- data di presentazione: 31-07-1986;
- provvedimento amministrativo di autorizzazione: Concessione in sanatoria, n° 32261 in data 20-08-2001;
- note: si veda in calce al presente paragrafo.

§ Istanza di autorizzazione alla realizzazione di un balcone:

- richiedente: **** Omissis ****, dante causa dell'odierna eseguita;
- protocollo dell'istanza: 3236/1997;
- data di presentazione: 10-07-1997;
- provvedimento amministrativo di autorizzazione: Autorizzazione n° 486 in data 08-05-2000;
- note: si veda in calce al presente paragrafo.

§ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA):

- richiedente: **** Omissis ****, odierna eseguita;
- protocollo della pratica progettuale: 7859;
- data di presentazione: 07-12-2012;
- note: si veda in calce al presente paragrafo.

Lo stato di fatto risulta formalmente conforme sia alla planimetria catastale che a quella allegata all'ultima pratica edilizia (SCIA) depositata nell'anno 2012, tuttavia è imprescindibile precisare quanto segue:

- la SCIA dell'anno 2012, trae origine dallo stato di fatto derivante dall'istanza di autorizzazione alla realizzazione del balcone depositata nell'anno 1997;
- l'istanza di autorizzazione alla realizzazione del balcone depositata nell'anno 1997, a propria volta trae origine dallo stato di fatto derivante da quanto assentito con la Concessione in Sanatoria n° 32261 in data 20-08-2001 ed afferente all'istanza depositata in data 31-07-1986;
- ciò premesso però, sia l'autorizzazione alla realizzazione del balcone del 1997 che (ovviamente) la successiva SCIA del 2012, sono parimenti affette dalle medesime discrepanze con l'elaborato (unico, n.d.r.) depositato nel 1986 contestualmente all'istanza di concessione in sanatoria, in quanto nel vano soggiorno sul lato sud mostrano una doppia difformità nella disposizione delle finestrate e più precisamente:
 - apertura di un varco finestra nella parete diagonale all'angolo sud est;
 - chiusura di un varco finestra nella parete perimetrale sul lato sud;
- e per rendere più chiaro al lettore quanto sopra enunciato, è stato predisposto dallo scrivente un sintetico elaborato comparativo, che si riporta in allegato (cfr.)

In conclusione: in ragione di quanto sopra esposto, dal punto di vista amministrativo l'immobile deve classificarsi come non conforme e quindi necessitante o di una apposita istanza di sanatoria oppure il ripristino dello stato dei luoghi in quello antecedente, comunque si ritiene che le sopra richiamate difformità siano certamente sanabili con apposita pratica amministrativa e catastale, con costi di sanzioni e spese tecniche afferenti, quantificabili in massimo 2.000 €.

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.

Uno stralcio dell'attestato di prestazione energetica (APE), così come trasmesso allo scrivente, è qui prodotto in allegato ed è stato predisposto in data 11-09-2014 (con validità 10 anni, quindi in scadenza a giorni, n.d.r.) dall'Arch. Laura GHIGLIONE, all'uopo abilitata a termini di legge, e dalla cui consultazioni si evince che la classe energetica dell'immobile è la "F".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

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.

La ricerca condotta presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito di ricostruire la storia del fabbricato in quanto di antichissima datazione e nell'archivio comunale non sono depositati né il progetto originario, né il certificato di agibilità e con riferimento alla singola unità immobiliare, non risulta depositata alcuna pratica per opere interne, né istanze di concessione in sanatoria per interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, ai sensi della Legge 47/1985.

In ragione di quanto sopra, trattandosi di immobile realizzato prima del 01-09-1967, l'unica documentazione cui fare riferimento è la planimetria catastale, la quale è da considerarsi formalmente conforme all'attuale stato dei luoghi.

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.

Il Regolamento Regionale n° 1 in data 21 febbraio 2018, "Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della Legge Regionale 29 maggio 2007 n. 22, recante «Norme in materia di energia», all'art. 2 "Definizioni", così prescrive: "Ai fini del presente regolamento si applicano le definizioni contenute nella normativa nazionale e regionale vigente in materia".

Il Decreto de Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2015, "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", all'art. 3, comma 1, stabilisce che "L'Allegato 1 al presente decreto costituisce le Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici".

L'art. 1 di detto Allegato, rimanda per gli eventuali casi di esclusione all'Appendice A, che così prescrive: "Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica, i seguenti casi:

- comma (d): gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della

destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e, del decreto legislativo)".

In ragione di quanto sopra esposto si dovrebbe dedurre che per l'immobile di cui trattasi, in quanto box privo di fonti di riscaldamento, non sarebbe indispensabile la redazione dell'attestazione di prestazione energetica APE.

Ciò premesso però, è noto allo scrivente che il parere interpretativo dell'Agenzia delle Entrate su questo argomento, potrebbe essere anche difforme con la conseguente erogazione di pesantissime sanzioni pecuniarie, ed in effetti in un pressoché analogo incarico ricevuto da questo medesimo Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione richiedeva comunque allo scrivente la predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica.

In conclusione, non può essere demandato al C.T.U. la decisione di far comunque sostenere alla procedura esecutiva una spesa all'apparenza non richiesta dalle norme di legge, per cui lo scrivente, enunciate le premesse di cui sopra, si rende disponibile per una eventuale integrazione di incarico all'uopo finalizzata, purché specificatamente richiesta dal Giudice.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, INTERNO 1, PIANO PRIMO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste una gestione condominiale ed i proprietari regolano annualmente e con modalità sbrigative, le relative quote di compartecipazione.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARPENARA CIV. 21, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per ogni ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1

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 Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo
 - La località: la Val Varenna è una valle dell'Appennino ligure, attraversata dall'omonimo torrente che sfocia nel Mar Ligure tra i quartieri genovesi di Pegli e Multedo, nel ponente cittadino; il suo territorio, interamente compreso nella città metropolitana di Genova, è suddiviso tra il comune di Genova (Municipio VII Ponente, unità urbanistiche di Pegli e Multedo), a cui appartiene per l'85% circa della sua estensione e il comune di Ceranesi, di cui fa parte una zona alla testata della valle. La zona della foce, fortemente urbanizzata e densamente popolata, per meno di un chilometro dalla foce, è completamente integrata nell'abitato di Pegli, mentre la zona a monte del viadotto dell'Autostrada A10, di gran lunga più estesa, è invece scarsamente popolata. Come quasi tutte le valli della Liguria appartenenti al versante tirrenico, la Val Varenna gode di un clima temperato caldo, grazie alla protezione dai venti settentrionali offerta dai rilievi che la circondano, relativamente elevati benché molto vicini alla costa. L'attuale strada di fondovalle ricalca in gran parte il percorso della carrareccia settecentesca che collega il lungomare di Pegli con il valico di Lencisa, con un percorso di circa 10 km. La destinazione d'uso è mista con prevalenza del residenziale di tipologia popolare, ma sono scarsi i servizi, supermercati, mercati rionali, usufruendo della presenza dei soli piccoli negozi di dettaglio. Connotano la zona la facilità di parcheggio, la silenziosità, la presenza del verde, ed una discreta panoramicità.
 - Ubicazione del fabbricato: Via Carpenara costituisce l'arteria viaria fondamentale che collega con il fondo valle di Pegli da cui dista circa 4,0 km, ed è caratterizzata da un tracciato tortuoso e piuttosto pendente. Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, è una costruzione in muratura portante di datazione ignota, probabilmente ascrivibile anche alla fine dell'Ottocento, con tutte le caratteristiche architettoniche tipiche della zona e dell'epoca in cui venne realizzata, priva di decori, fregi e cornici o qualsiasi altra connotazione architettoniche degna di rilievo e derivante dalla riconversione di una antica cartiera; lo stato generale di manutenzione è discreto, almeno per quanto di relativo ai prospetti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 73, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 80.900,00

Nella consueta prassi delle relazioni predisposte per conto della Amministrazione giudiziaria, tendenzialmente viene preferita la sinteticità delle informazioni fornite piuttosto che l'eshaustività dei contenuti che sono alla base delle informazioni medesime, conseguentemente nell'esposizione dei criteri di stima del bene viene perseguita la seguente metodologia:

- in una separata trattazione, a vantaggio del lettore o non propriamente pratico di questo specifico settore oppure interessato ad accertare l'attendibilità del giudizio di stima enunciato nelle risposte al quesito, sono accuratamente illustrati e commentati i preliminari concetti di base della tecnica estimativa, esponendo in dettaglio i criteri di stima impiegati, nonché le relative formule adottate e la conseguente simbologia di riferimento;
- appresso invece, per semplicità e brevità di lettura, si riportano unicamente i risultati dei differenti criteri di stima adottati e più precisamente:

§ STIMA DIRETTA COMPARATIVA

La ricerca di mercato è stata eseguita mediante le inserzioni pubblicitarie (complete di tutti i riferimenti del caso), pubblicate in differenti siti internet dedicati alle compravendite immobiliari e relativamente ad alcuni immobili posti in vendita nel mese di agosto dell'anno 2024 nella fascia comprensoriale della bassa Val Varenna e località vicinali, con destinazione d'uso e similari caratteristiche peculiari (cfr. con elenco allegati).

Tramite le inserzioni di cui sopra, sono state predisposte due sintetiche tabelle riepilogative che si riportano in calce (cfr. con elenco allegati), di cui la prima contenente tutti i dati di comparazione tra gli immobili di riferimento e quello oggetto della presente trattazione, e la seconda i singoli parametri utilizzati nella stima con il metodo statistico della regressione lineare monoparametrica, da cui è stata in ultimo determinata la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati ai 100 € più prossimi), con riferito alla superficie commerciale:

$$Vm1 = 81 \text{ m}^2 * 950,00 \text{ €/m}^2 = 77.000,00 \text{ €}$$

§ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DI REDDITO

Parametri fondamentali per questo criterio di stima, sono quelli appresso sinteticamente riportati:

o R = reddito lordo annuo:

- canone mensile di locazione = 400 € (presunto)
- canone annuo: 4.800,00 €

o S = spese annue onnicomprensive:

- SA = spese di amministrazione ordinaria:
 - spese totali di amministrazione ordinaria: 300,00 € (presunte e riconducibili alle minime spese ordinarie per la conduzione di un fabbricato di similare tipologia);
 - spese di amministrazione ordinaria rimborsate dal locatario alla proprietà: 85%;
- Si = spese per imposte e tasse (sul reddito annuo lordo):
 - spese per imposte dirette: 21%
 - spese conseguenti alla fiscalità locale: l'Imposta Municipale sugli Immobili nel caso di specie è pari a circa 328,0 €/anno, incidendo da sola per il 6,8% sul reddito annuo lordo
 - spese per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani: 1,0%
 - complessivamente: circa 29,0%
- r = rischi di sfitto ed inesigibilità: 2,0% (alto)
- S = $\{[300,00 - (300,00 * 85\%)] + [4.800,00 * (29,0+2,0)\%]\} = 1.533,00 \text{ €}$

o t = saggio di capitalizzazione:

- Eum: tasso medio Euribor desunto dagli ultimi sei mesi di rilevamento = 3,50% (cfr. con sito internet www.telemutuo.it)
- spread: ricarico che ogni banca decide di aggiungere al tasso di base quale proprio ricavo: circa 1,0-1,5%;
- vista l'indeterminatezza di un dato variabile caso per caso, si assume per i successivi calcoli $t=3,50\%$.

L'esame di tutto quanto sopra esposto, ha pertanto determinato la sottostante valutazione di mercato "a nuovo corrente" (con i totali arrotondati):

$$Vm2 = [(4.800,00 - 1.533,00) : 0,035] = 93.300,00 \text{ €}$$

§ STIMA CON CRITERIO APPROSSIMATO

Non si tratta di una vera e propria stima, ma di un criterio sbrigativo di valutazione degli immobili di derivazione americana, formulato sulla base degli studi condotti da alcuni istituti specializzati di statistica; avendo tutti i dati necessari già a disposizione dalle stime precedenti ed adottando il coefficiente statistico (a) pari a 25,0, si determina:

$$Vm3 = [(4.800,00 - 1.533,00) * 25,0] = 81.700,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ VALORE FISCALMENTE AMMISSIBILE

Anche in questo caso non si tratta di una vera e propria stima, ma del semplice confronto con il valore

dell'immobile dedotto secondo i criteri ammessi dalla vigente normativa in materia fiscale; posti i seguenti dati catastali (cfr. con elenco allegati):

- rendita = 278,89 €
- categoria: A/4

si determina:

$$Vm4 = (278,89 * 120 * 1,05) = 35.140,14 \text{ €}$$

da cui si evince che il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta nettamente superiore a quello derivante dal mero calcolo fiscale, sintomo evidente di una classificazione catastale incongrua con l'effettiva tipologia dell'immobile.

§ VALUTAZIONI DESUNTE DALLA BANCA DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI) DELLA AGENZIA DEL TERRITORIO

Poiché qui non si tratta di predisporre una stima di larga massima, lo scrivente ritiene ben poco utili le comparazioni con le quotazioni desumibili dalla banca dati OMI e le motivazioni di questa affermazione sono dettagliatamente illustrate al capitolo 4 del separato fascicolo di richiami dottrinali in materia di tecnica estimativa (cfr. con elenco allegati).

Ciò a prescindere, poiché però trattasi di specifica richiesta del quesito nonché consuetudine e prassi la comparazione con i dati OMI, si riferisce quanto segue:

- Provincia: Genova
- Comune: Genova
- Fascia/zona: extraurbana (Val Varenna)
- Codice di zona: R6
- Microzona catastale: n° 14
- Tipologia prevalente: non rilevata
- Destinazione prevalente: non rilevata
- Classificazione secondo lo stato di conservazione: normale

Stante i valori di mercato indicati nella banca dati dell'OMI (cfr. con elenco allegati) relativamente alla destinazione residenziale, ovvero: min. 880,00 €/m² - max. 1.300,00 €/m², ed assumendo a riferimento quello medio, si determina un presunto valore dell'immobile calcolato sulla superficie commerciale, pari a:

$$Vm5 = (1.090,00 * 81) = 88.300,00 \text{ €}$$

che si allinea ai precedenti, evidenziandone quindi (eccezionalmente) una discreta attinenza col caso oggetto di disamina e che conseguentemente sarà incluso nella valutazione definitiva della stima.

§ STIMA DEFINITIVA A VALORE ATTUALE

Ai fini di perizia si assume il valore medio (arrotondato) tra quelli derivanti dalle stime inizialmente determinate ma di significativa rilevanza, ovvero:

$$Vp = [(Vm1 + Vm2 + Vm3 + Vm5):4] = (77.000,00 + 93.300,00 + 81.700,00 + 88.300,00): 4] = 85.100,00 \text{ €}$$

§ OSSERVAZIONI FINALI

Date le finalità della presente perizia, è da presumere l'alienazione tramite vendita all'incanto, pertanto si è ritenuto opportuno dover affiggere il valore di mercato così come determinato precedentemente, con i sottostanti due consueti coefficienti riduttivi:

- n1 = coefficiente riduttivo per vendita all'incanto = 90%
- n2 = coefficiente riduttivo per difficoltà oggettive connesse con l'immobile di qui trattasi (di fatto nessuna in particolare) = 100%

Sostituendo si ottiene (arrotondando per eccesso):

$$Vi = 85.100,00 * 90 \% * 100 \% = 80.845,00 \text{ € che si arrotonda a } 80.900,00 \text{ €}$$

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra
Per le ulteriori informazioni si rimanda a quanto già riferito relativamente al bene n° 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 73, Sub. 42, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.000,00

Stante la posizione territoriale, la tipologia e la destinazione d'uso di questo immobile, ovviamente non è stato possibile reperire nel corrente mercato, beni ancorché vagamente simili rispetto ai quali impostare una comparazione diretta, né è ragionevole qualsiasi altro metodo estimativo che non sia quello demandato alla sensibilità professionale ed esperienza del perito (neppure ricorrendo ai parametri OMI che proprio per questi stessi motivi non sono riportati).

Ciò premesso si osserva:

- peculiarità positive: immobile piuttosto ampio, solo parzialmente seminterrato, apparentemente asciutto nelle murature, dotato di porta blindata ed impiantistica in fase di predisposizione, con ubicazione immediatamente sottostante all'appartamento pignorato (circostanza che potrebbe anche ipotizzarne in futuro un collegamento interno diretto tra le due unità);
- peculiarità negative: l'immobile fisicamente potrebbe essere alienato singolarmente ma il coacervo di posizione territoriale, tipologia e destinazione d'uso, ne determinano una assolutamente scarsa autonoma appetibilità commerciale, per cui a parere dello scrivente si rende opportuno il suo inserimento nell'ambito di un unico lotto con il principale bene pignorato, ossia l'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, interno 1, piano Primo	81,00 mq	9.987.654,00 €/mq	€ 80.900,00	100,00%	€ 80.900,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Carpenara civ. 21, piano Terra	20,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.000,00	100,00%	€ 10.000,00
				Valore di stima:	€ 90.900,00

Valore di stima: € 90.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€

Valore finale di stima: € 88.900,00

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 04/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Casamassima Armando

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in versione privacy (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura catastale cantina (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale cantina (Aggiornamento al 07/06/2024)
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto di provenienza di entrambi gli immobili (Aggiornamento al 24/09/2012)
- ✓ N° 8 Foto - Documentazione fotografica di inquadramento generale (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 9 Foto - Documentazione fotografica appartamento (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 10 Foto - Documentazione fotografica cantina (Aggiornamento al 12/07/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Sintetico elaborato grafico di segnalazione delle difformità riscontrate (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Richiami dottrinali di tecnica estimativa (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Inserzioni pubblicitarie relative alla vendita di immobili (Aggiornamento al 28/08/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Grafico rappresentativo della stima con metodo statistico (Aggiornamento al 28/08/2024)

