

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: ***Omissis***

contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 128/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

In data 03/05/2024, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2024 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 Antonio Piccone 9/10

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, situato nel Comune di Genova, nell'unità Urbanistica di Certosa, delegazione di Rivarolo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Antonio Piccone, contraddistinto con il numero di interno 10, al piano quarto, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 71,97 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

In data 17/06/2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura, con l'ausilio della forza pubblica (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e la verifica delle dimensioni con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

_Caratteristiche della zona

La delegazione di Rivarolo, che fa parte del Municipio V è situata in Val Polcevera ed è compresa tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest. Ad est il crinale sinistro della Val Polcevera, sul quale corre la lunga cortina delle mura seicentesche di Genova, divide Rivarolo da San Teodoro, Oregina e Staglieno, ma non esistono strade di collegamento dirette con questi quartieri.

Rivarolo comprende le unità urbanistiche Rivarolo, Borzoli Est, Certosa, Teglia e Begato, si estende su entrambe le sponde del Polcevera, e comprende le valli di alcuni dei suoi affluenti, il principale dei quali è il torrente Torbella.

I principali centri (Rivarolo, Certosa e Teglia) si trovano a levante del Polcevera, allineati lungo la ex Strada statale 35 dei Giovi. Sull'argine che divide gli abitati dal torrente, costruito intorno alla metà dell'Ottocento, corre la linea ferroviaria Genova-Torino.

Sul versante sinistro della valle sono situati gli antichi borghi di Begato, Garbo e Fregoso e il moderno quartiere di edilizia popolare denominato "Valtorbella" (comunemente chiamato CIGE). Sul versante destro si trovano le frazioni di Fegino e Trasta.

Certosa, con l'urbanizzazione, degli anni '70 e '80 si è saldata in un'unica area urbana a Rivarolo ed è l'unità urbanistica più popolosa dell'intero quartiere. Prende il nome dalla Chiesa di San Bartolomeo della Certosa, complesso monastico fondato alla fine del Duecento e restaurato nell'Ottocento, che comprende la chiesa di S. Bartolomeo e un chiostro cinquecentesco porticato.

Certosa è dotata di servizi, quali la scuola elementare e materna e una chiesa e farmacie, supermercati, uffici

postali etc. che sono localizzati nelle immediate vicinanze, dell'immobile.

La disponibilità di parcheggi è problematica lungo le strade nei pressi dell'edificio, ma è presente un parcheggio libero pubblico in piazza Facchini distante cento metri dall'immobile, raggiungibile attraverso un sottopasso del rilevato ferroviario, che può ospitare più di cento auto.

Collegamenti

Strade: Certosa è collegata con gli altri centri urbani della Val Polcevera da varie strade urbane: è attraversata da due strade principali, che costituiscono il collegamento tra Sampierdarena e l'entroterra, via Canepari e via Jori; inoltre sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera (quella alla destra del torrente in direzione nord-sud e quella alla sinistra nella direzione opposta).

Metropolitana: a Certosa sbocca la galleria, lunga 1.750m, già percorsa dai tram elettrici e successivamente dalla metropolitana di Genova, che provenendo dal centro città ha qui il suo capolinea nella stazione di Brin. Sono in corso i lavori di prolungamento della metropolitana lungo la nuova tratta che si svilupperà dall'attuale capolinea di Brin fino alla nuova stazione di via Canepari - piazzale Palli, situata a duecento metri dall'immobile oggetto di perizia.

Le linee urbane AMT che transitano nei pressi dell'immobile e che collegano la delegazione con il centro cittadino e l'alta val Polcevera sono la linea 7 (Staz. Marittima-Sampierdarena-Rivarolo-Bolzaneto-Pontedecimo) e la linea 8 (Sampierdarena - Rivarolo - Bolzaneto)

Ferrovie: Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea dei Giovi Genova Sampierdarena - Busalla - Ronco Scrivia - Isola del Cantone, percorsa esclusivamente da treni regionali.

Il quartiere di Rivarolo è inoltre attraversato dalla linea ferroviaria diretta tra Genova e Milano, che attraversa il centro del quartiere su un viadotto. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Bolzaneto, a circa 3,5 chilometri.

Il quartiere è attraversato anche dall'Autostrada A7, Genova - Milano ma non dispone di un proprio casello autostradale: i caselli più vicini sono quelli di Genova Bolzaneto o, in alternativa, quello di Sampierdarena, (entrambi a circa 4 km da Certosa).

L'aeroporto Cristoforo Colombo dista a circa sette chilometri.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è situato in via Antonio Piccone, una strada pedonale, che è stata oggetto di riqualificazione da parte dell'Amministrazione comunale in epoca recente così come le adiacenti via Iori, via Canepari e le vie traverse. Nelle immediate adiacenze è stato realizzato sul fronte ferroviario un parcheggio libero a raso e pubblico, in zona sono presenti numerosi servizi (supermercati, biblioteca, negozi, scuole) nonché linee di trasporto pubblico locale.

La tipologia edilizia del fabbricato è a blocco, la struttura è in muratura portante. La copertura è piana. E' articolato in piano terra destinato ad attività commerciali e sei piani a destinazione residenziale distribuiti da due vani scala distinti rispondenti ai civici n.7 e n.9. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al civico n.9, in cui sono presenti diciotto unità abitative, distribuite tre per piano e quattro commerciali al piano terra.

Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore beige; i prospetti sui lati sud e nord sono ritmati dai balconi aggettanti dalla muratura perimetrale.

L'epoca di costruzione del fabbricato risale 1916 data di costruzione indicata sulla trabeazione che riquadra con bugnato il portone di accesso, realizzato in alluminio anodizzato a doppia anta con sopraluce semicircolare, ed è presente il citofono. L'atrio di ingresso è pavimentato in lastre di marmo quadrato grigio e bianco; il

soffitto e le pareti sono imbiancate; l'ascensore situato nel vano scale è accessibile dal piano terra mediante nove gradini; le scale sono in marmo bianco carrara (alzate e pedate) e i pianerottoli hanno pavimento a cementine a scacchi bianche e nere, i soffitti e le pareti sono imbiancate e presentano lambrino colorato fino ad una altezza di circa 1,30 metri.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.
(allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).



LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Piccone 9/10

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*****

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

- *****Omissis***** (Proprietà 1/1)

Da Certificato dello Stato di Famiglia, il debitore *****Omissis*****, nato a *****Omissis***** risulta di stato civile celibe.
(allegato 05_documenti anagrafe)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con i muri perimetrali su via Enrico Dandolo;
- a ovest con l'appartamento interno 11; con il vano scala;
- a sud con il vano scala, l'appartamento interno 12;
- a est con i muri perimetrali sul distacco dal condominio civ. 20 di via Canepari;
- sopra l'appartamento interno 13;
- sotto con l'appartamento interno 7.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,06 mq	71,12 mq	1	71,12 mq	3,00 m	quarto
Balcone scoperto	2,44 mq	3,40 mq	0,25	0,85 mq	3,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				71,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 (nove) di via Antonio Piccone, contraddistinto con il numero interno 10 (dieci) situato al piano quarto, è composto da otto locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 3,81 mq.;
- camera A: 15,09 mq.;
- camera B: 9,91 mq.;
- camera C: 11,74 mq.;
- soggiorno: 18,86 mq.;
- cucina: 8,07 mq.;
- bagno: 3,08 mq.;
- disimpegno: 1,50 mq.;
- ripostiglio: 1,86 mq.;

e un balcone avente la superficie calpestabile scoperta di 2,44 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 71,97 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 55,06 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50% e quella lorda del balcone al 25%.

(allegato 04_restituzione grafica del rilievo e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 23/08/1978	***Omissis***	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 143, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,67

		Piano quarto
Dal 23/08/1978 al 16/10/1979	***Omissis*** - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 143, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,67 Piano quarto
Dal 16/10/1979 al 28/07/1980	***Omissis*** - proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 143, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 0,67 Piano quarto
Dal 28/07/1980 al 23/04/2006	***Omissis*** - proprietà 1/2; ***Omissis*** - proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 143, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 374,43 Piano quarto
Dal 23/04/2006 al 05/10/2009	***Omissis*** - proprietà 4/6; ***Omissis*** - proprietà 1/6 ***Omissis*** - proprietà 1/6;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 143, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano quarto
Dal 05/10/2009 al 08/07/2011	***Omissis*** - proprietà 4/6; ***Omissis*** - proprietà 1/6 ***Omissis*** - proprietà 1/6;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano quarto
Dal 08/07/2011 al 31/05/2012	***Omissis*** - proprietà 1/2 ***Omissis*** - proprietà 1/2;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28
Dal 31/05/2012 al 09/11/2015	***Omissis*** - proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 440,28 Piano quarto
Dal 09/11/2015 al 30/09/2024	***Omissis*** - proprietà 1/1;	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 440,28 Piano quarto

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(allegato 08_visura storico catastale)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	35	1064	37	4	A3	2	5,5 vani	69 mq	440,28 €	quarto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attenta sopralluogo effettuato in data 17/06/2024 (allegato 02_verbale di accesso), è stata riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi dovuta alla dimensione e posizionamento del balcone in corrispondenza del muro comune con l'adiacente immobile, dello spessore di un muro comune con il vano scale e l'indicazione di una diversa altezza interna di parte del bagno rispetto all'intero immobile, dovuti ad errori materiali. (allegato 09_planimetria catastale).

Regolarizzazione delle difformità catastali

Le difformità sono sanabili effettuando la Dichiarazione di variazione dell'unità immobiliare e l'aggiornamento della planimetria catastale attraverso la procedura DOCFA e la sua trasmissione all'Agenzia delle Entrate. Il costo della pratica con costi e spese tecniche è quantificabile ad un massimo di 600 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

Dal regolamento del condominio, di cui si riporta l'estratto dal testo, sono definite le parti comuni ed indivisibili, "L'area di tutto il sedime su cui sorge il condominio;

- i muri di confine dell'area per quanto è pertinente secondo il titolo;
- le fondazioni, le strutture portanti verticali (sia in muratura sia in cemento armato), le tamponature perimetrali e le tamponature di delimitazione dei vani scale;
- la rete di fognatura e le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere fino ai punti di innesto con i collettori comunali;
- l'impianto idrico in tutto il suo sviluppo sino ai singoli contatori/recipienti; le tubazioni a valle dei suddetti contatori/recipienti sono di proprietà esclusiva;

Costituisce inoltre parte tutto ciò che viene elencato nel C.C. all'art. 1117 se al contrario non risulta da titolo"

- I millesimi dell'immobile sono:
Generali: 21/1.000
(allegato 13_regolamento condominio)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in scarso stato di conservazione e manutenzione, con finiture come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a nord e a est;
- Altezza interna utile: 3,00 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante;
- Solai: in latero cemento;
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate in prevalenza in bianco ed altri colori; in cucina e in bagno in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna: nelle tre camere piastrelle cementine; nell'ingresso e in cucina piastrelle in klinker; in bagno piastrelle in ceramica;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio con vetro singolo; persiane in metallo;
- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato; porte interne in legno pannellate color legno naturale;
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- Impianto elettrico: parzialmente sottotraccia a 220 V; citofono;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano (disattivato);
- Impianto riscaldamento: impianto autonomo esistente (ma non presente la calderina);
- Impianto acqua calda sanitaria: calderina scaldacqua elettrica Ariston.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova è risultato che nessuno è qui residente, anche se nella realtà l'esecutato vive qui.

(Allegato 05_documenti anagrafe)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1980 al 23/04/2006	***Omissis*** - proprietà 1/2; ***Omissis*** - proprietà 1/2;	Scrittura privata di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ottavio Ferrando	28/07/1980	60157	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/08/1980	21158	16059
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/10/2006 al 31/05/2012	***Omissis*** - proprietà 1/6; ***Omissis*** - proprietà 1/6; ***Omissis*** - proprietà 1/6;	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Genova	26/10/2006	17	398
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/01/2007	814	483
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/10/2011 al 31/05/2012	***Omissis*** - proprietà 1/2; ***Omissis*** - proprietà 1/2;	Certificato di denunciata successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Genova	10/10/2011	4388	9990/11
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/06/2012	17346	13677
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2012	***Omissis*** - proprietà 1/1;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linden Enrico	31/05/2012	788	658
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/06/2012	16504	13018
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2012 al 31/05/2012	*** <i>Omissis</i> *** - proprietà 1/6; *** <i>Omissis</i> *** - proprietà 1/6;	Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linden Enrico	31/05/2012	788	658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/06/2012	16503	13017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione Tacita Eredità			
Dal 31/05/2012 al 31/05/2012	*** <i>Omissis</i> *** - proprietà 1/6; *** <i>Omissis</i> *** proprietà 1/6; *** <i>Omissis</i> *** - proprietà 1/6;	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Linden Enrico	31/05/2012	788	658
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	07/06/2012	16502	13016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Accettazione Tacita Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta 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'Atto di compravendita con cui ****Omissis**** acquistava il 50% dell'immobile dal fratello è inserito come allegato alla presente perizia. E' inoltre allegato l'Atto di compravendita con cui ****Omissis**** nel 1980 acquistavano l'immobile.

(Allegato 07_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 04/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 08/04/2024

Reg. gen. 11415 - Reg. part. 9054

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

Formalità a carico della procedura

(allegato 06_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di via Antonio Piccone 9 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, è identificato nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, e via Antonio Piccone, pedonale, zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici - Struttura del Piano, Livello 3, Tav.27.

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Antonio Piccone 9 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

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.

- La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata e l'Archivio Storico del Comune di Genova non ha consentito la visura del progetto relativo al fabbricato di via Antonio Piccone 9;

- Gli estremi del decreto di abitabilità del fabbricato non sono stati reperiti perché realizzato nel 1916, quando non era ancora obbligatorio (prima del 1934) .

E' stata reperita la comunicazione di opere interne eseguite prima del 17 marzo 1985 ai sensi art.22 comma 1 L.R. 16/08 e L.R. 45/85 per opere realizzate nel 1983 relative ad "ampliamento del servizio igienico con contestuale spostamento delle porte di accesso al locale disimpegno ed alla cucina presentata il 23/05/2012.
(allegato 10_regolarità edilizia)

- Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile si è verificato che l'appartamento è conforme alla comunicazione presentata il 23/05/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 11_APE 41711_2024_7562_signed - allegato 12_ricevuta APE_2024_41711).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202441711, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gl,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 173,78 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale con la posa di pannelli di lana di roccia di due centimetri di spessore, può essere raggiunta la classe E con un EP_{gl,nren} di 116,60 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.134,26

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite, in data 08 luglio 2024, dall'Amministratore del Condominio in Genova di Via Piccone n. 7-9, lo Studio Amministrazioni Condominiali di ***Omissis*** (allegato 14_informazioni da Amministratore Condominio) si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 1.600,00 euro;
- le spese condominiali non pagate in totale risultano essere 16.353,31, le spese relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente dell'immobile, risultano essere di:
1795,16 euro (consuntivo ordinario 2023) + 1347,06 euro (preventivo ordinario 2024) + 1992,05 euro (consuntivo straordinario da 01/01/2023 a 30/06/2024) per un totale di 5.134,26 euro;
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate.

- Dalle tabelle di riparto si deduce che la quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia è:

Generali: 21/1.000

Scale civ.7-9: 64,6/1.000

Ascensore civ.7-9: 86,87/1.000

(allegato 14_informazioni da amministrazione condominiale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Piccone 9/10
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ***Omissis***, situato nel Comune di Genova, nell'unità Urbanistica di Certosa, delegazione di Rivarolo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Antonio Piccone, contraddistinto con il numero di interno 10, al piano quarto, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 71,97 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 53.689,62
La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.
Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.
Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 71,97 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2023.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/3, cioè come "abitazione di tipo economico" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo civile" della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Periferica/RIVAROLO TU.M.(V.IORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI) con codice di zona D49, Microzona catastale n.22, valori da un minimo di 910 €/mq. ad un massimo di 1350 €/mq. (allegato 15_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 16_tabelle stima).

I valori sono stati confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 900 euro.

Il valore ottenuto di 900 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 16_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,91.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$900 \text{ €/mq.} \times 0,91 = 746 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 71,97 metri quadrati risulta essere:

$$746 \text{ €/mq.} \times 71,97 \text{ mq.} = 53.689,62 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Antonio Piccone 9/10	71,97 mq	746,00 €/mq	€ 53.689,62	100,00%	€ 53.689,62
				Valore di stima:	€ 53.689,62

Valore di stima: € 53.689,62

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	5134,26	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	600,00	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$53.689,62 \text{ €} \times 0,95 = 51.005,14 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 5.134,26 euro, che saranno a carico dell'acquirente

$$51.005,14 \text{ €} - 5.134,26 \text{ €} = 45.870,88 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione della difformità catastale di 600 euro

$$45.870,88 \text{ €} - 600,00 \text{ €} = 45.270,88 \text{ €}$$

che sarà arrotondato a 45.000,00 €

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 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_ispezione ipotecaria
- ✓ Atto di provenienza - 07_Atto di Provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 08_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_Planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - 10_regolarita` edilizia
- ✓ Altri allegati - 11_APE_41711_2024_7562-signed
- ✓ Altri allegati - 12_ricevuta APE_2024_41711
- ✓ Altri allegati - 13_REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - 14_informazioni da Amministratore Condominio
- ✓ Altri allegati - 15_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 16_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 17_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Antonio Piccone 9/10
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ****Omissis****, situato nel Comune di Genova, nell'unità Urbanistica di Certosa, delegazione di Rivarolo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Antonio Piccone, contraddistinto con il numero di interno 10, al piano quarto, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 71,97 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via Antonio Piccone 9 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, è identificato nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, e via Antonio Piccone, pedonale, zona SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici - Struttura del Piano, Livello 3, Tav.27. - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Antonio Piccone 9 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 128/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Antonio Piccone 9/10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1064, Sub. 37, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	71,97 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in scarso stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di ***Omissis***, situato nel Comune di Genova, nell'unità Urbanistica di Certosa, delegazione di Rivarolo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Antonio Piccone, contraddistinto con il numero di interno 10, al piano quarto, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno, un corridoio, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 71,97 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica e allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 08/04/2024

Reg. gen. 11415 - Reg. part. 9054

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

Formalità a carico della procedura

