

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	3
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 146/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.396,80	14



All'udienza del 21/06/2024, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, civico n. 70, interno 6.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di San Fruttuoso - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 70 di Via Arturo Ferretto, contraddistinta dall'interno 6.

L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni 60' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori.

Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, civico n. 70, interno 6.

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità espone le seguenti coerenze:

- a nord: vano scala condominiale;
- a est: muro perimetrale prospiciente distacco;
- a sud muro perimetrale prospiciente distacco con altro fabbricato;
- a ovest: unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	11,50 mq	11,50 mq	0,25	2,88 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				69,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,88 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	42	689	23	1	A3	3	4	70 mq	568,1 €	2	

Corrispondenza catastale

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in questione consta di numero sette piani fuori terra - comprensivi del terreno -, aventi destinazione d'uso residenziale ad eccezione del livello terreno dove trovano posto alcuni locali commerciali.

L'edificio oggetto di analisi ha struttura portante reticolare costituita da travi e pilastri in calcestruzzo armato confezionato in opera.

Gli orizzontamenti sono invece formati da un impalcato continuo costituito da solette presumibilmente realizzate in materiale latero-cemento tipiche dell'epoca.

La copertura risulta essere in parte a falde inclinate e in parte di tipo piano praticabile.

Le caratteristiche architettoniche dei prospetti rispecchiano quelle dell'epoca costruttiva - risalente alla fine degli anni '60, contraddistinti da elementi semplici e lineari rifiniti in tinta.

Internamente l'immobile è servito da un vano scala dotato di ascensore ed è fornito degli impianti tecnologici correnti, per gli edifici di questa tipologia (citofonico, allaccio alla rete di distribuzione del gas, elettrico, fognario, idrico e termico).

L'atrio di ingresso - dotato di portone in metallo e vetro -, è pavimentato con elementi in marmo, le scale hanno pedate, alzate e ballatoi anch'essi ultimati in marmo. Le pareti sono ultimate con rivestimenti marmorei (per quanto concerne l'atrio) e coloritura (scale).

Lo stato conservativo generale dell'immobile è discreto.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al secondo piano del fabbricato ed è composta da ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, locale igienico e ripostiglio oltre ai disimpegni, ed ha annessi altresì due balconi.

L'unità in oggetto è esposta prevalentemente a sud - est e gode di buona illuminazione naturale, l'altezza interna è pari a mt. 3.00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è buono.

Quali finiture presenta:

- serramenti interni in legno esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: stato conservativo discreto;
- porte interne in legno: stato conservativo buono;
- pavimentazione costituita prevalentemente da parquet e piastrelle di ceramica: stato conservativo buono;
- finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo buono;
- apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo buono;

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento;
- produzione dell'acqua calda;

- sottotraccia;
- centralizzato;
- centralizzata.

Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità oggetto di analisi attualmente risulta libera (occupata di fatto dall'esecutato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/06/2004 al 01/12/2010	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Salati	09/06/2004	11929	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	15/06/2004	28213	17133
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 01/12/2010	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Salati	01/12/2010	16474	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/12/2010	40110	27544
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 29/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione amministrativa/riscossione
Iscritto a Genova il 05/07/2022
Reg. gen. 24857 - Reg. part. 4074
Quota: 1/1
Importo: € 498.063,10
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 14/05/2024
Reg. gen. 15985 - Reg. part. 2061
Quota: 1/1
Importo: € 258.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 30/12/2015
Reg. gen. 33779 - Reg. part. 24907
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 09/04/2024
Reg. gen. 11558 - Reg. part. 9172
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio visura del Comune di Genova risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio rubricato con il n. 616/64 e successivo progetto di variante n. 141/1967 approvati rispettivamente con ordinanze del Sindaco n. 26 del 25/07/1966 e n. 482 del 16/02/1968.

All'interno del fascicolo in discorso sono stati rinvenuti altresì alcuni verbali redatti dalla "Ripartizione Ispettorato Edilizio", con cui venivano contestate una serie di violazioni all'impresa costruttrice e con cui si proponeva di conciliare le contravvenzioni comminate, con delle penali economiche. Nel medesimo incartamento, sono state reperite le ricevute attestanti i corrispettivi versamenti.

A seguito della disamina degli elaborati grafici - costituenti parte integrante dei progetti suddetti - lo scrivente ha riscontrato che lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta lievemente difforme. Nella fattispecie è stato realizzato un piccolo locale ripostiglio, a discapito dell'attigua unità immobiliare contraddistinta con l'interno n. 5.

In merito alla possibilità di procedere alla regolarizzazione della difformità suddetta, lo scrivente a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Genova, ritiene che si renderà necessaria la presentazione di una "Comunicazione di opere interne realizzate prima del 17/03/1985" ex art. 22 Legge Regionale n. 16/2008, ai fini della regolarizzazione della difformità interna accertata.

Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione della difformità sopradescritta, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;
- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso il Servizio Edilizia Privata del Comune di Genova. L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 1.000,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria circa €. 60,00) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

L'edificio oggetto di analisi è stato dichiarato abitabile con Decreto prot. n. 1498 del 22/09/1969.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.966,40

Con riferimento al paragrafo corrente, come desumibile attraverso la missiva pervenuta tramite mail allo scrivente in data 17/09/2024 dall'Amministrazione del Condominio civico n. 70 di Via Arturo Ferretto, la situazione contabile dell'unità corrente evidenzia "... in qualità di nuovo Amministratore del condominio, allego estratto conto ad oggi con debito verso il condominio di € 6.966,40, ultimo rendiconto approvato 2022/23 e

ASTE GIUDIZIARIE
regolamento di condominio.

*Ad oggi non ci sono vertenze in corso, né lavori straordinari
Le spese annue ammontano a circa € 1.400,00 ..."*

ASTE GIUDIZIARIE



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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, civico n. 70, interno 6

L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di San Fruttuoso - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 70 di Via Arturo Ferretto, contraddistinta dall'interno 6. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni 60' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 689, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 83.856,00

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del bene in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risulta ubicato il bene in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, 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.

Pertanto, il valore dell'unità immobiliare è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai mezzi pubblici e dalle infrastrutture, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

I parametri di natura economica invece sono stati individuati attraverso la consultazione delle più note fonti specialistiche del settore (Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Genova - Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare, etc.), nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, a fronte dell'esperienza dello scrivente, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del bene esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, 70, interno 6	69,88 mq	1.200,00 €/mq	€ 83.856,00	100,00%	€ 83.856,00
Valore di stima:					€ 83.856,00

Valore di stima: € 83.856,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1300,00	€
Spese condominiali insolute	6966,40	€

Valore finale di stima: € 71.396,80

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 27/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pallavicini Luca



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, civico n. 70, interno 6.
L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di San Fruttuoso - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 70 di Via Arturo Ferretto, contraddistinta dall'interno 6. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni 60' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 689, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 71.396,80



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.396,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Arturo Ferretto, 70, interno 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 689, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	69,88 mq
Descrizione:	L'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto di stima è sita a Genova - Municipio III Bassa Val Bisagno nel quartiere di San Fruttuoso - al secondo piano - dell'edificio contrassegnato dal civico numero 70 di Via Arturo Ferretto, contraddistinta dall'interno 6. L'immobile di cui l'unità è parte integrante è ubicato in zona semicentrale della città nell'ambito di insediamenti a prevalente carattere residenziale e commerciale, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente alla fine degli anni 60' e risulta ormai saturo di possibili interventi edificatori. Il quartiere è ampiamente servito da attività commerciali e servizi di primaria necessità, fermo restando i disagi derivanti ai residenti ed alle attività commerciali, dalla carenza di aree ad uso parcheggio pubblico e/o privato.		
Stato conservativo	Lo stato conservativo generale dell'unità immobiliare è buono. Quali finiture presenta: - serramenti interni in legno esterni in PVC, questi ultimi costituiti da persiane avvolgibili: stato conservativo discreto; - porte interne in legno: stato conservativo buono; - pavimentazione costituita prevalentemente da parquet e piastrelle di ceramica: stato conservativo buono; - finitura delle pareti e dei soffitti in tinta, ad eccezione del locale igienico e della cucina entro i quali sono presenti rivestimenti ceramici: stato conservativo buono; - apparecchi igienici di tipo corrente: stato conservativo buono; - impianto elettrico: sottotraccia; - impianto di riscaldamento: centralizzato; - produzione dell'acqua calda: centralizzata. Per quanto concerne la conformità degli impianti alla normativa vigente, in mancanza di idonee certificazioni, la stessa potrà essere accertata esclusivamente da tecnici impiantisti qualificati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		