

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.200,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

All'udienza del 23/07/2024, il sottoscritto Geom. Ombrina Roberto, con studio in Via Serra, 4/6 - 16122 - Genova (GE), email roberto.ombrina@studiombrina.com, PEC roberto.ombrina@geopec.it, Tel. 3358348213, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T

Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 4,5 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 800 metri a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici in transito nella limitrofe Via Tolemaide. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Alimonda.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T

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 esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord-Est: Muri divisori su alloggio prop. terzi;
Sud-Est: Muri perimetrali su giardino di proprietà;
Sud-Ovest: Muri divisori verso alloggio prop. terzi;
Nord-Ovest: Muri divisori verso vano scale e perimetrali su cortile interno

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,00 mq	68,96 mq	1	68,96 mq	3,60 m	T
Giardino	55,71 mq	55,71 mq	0,15	8,36 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				77,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				77,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeB, Fg. 57, Part. 46, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 1,18 Piano T Graffato 48-55
Dal 01/09/2008 al 25/09/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeB, Fg. 57, Part. 46, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.079,39 Piano T Graffato 48-55
Dal 25/09/2009 al 04/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeB, Fg. 57, Part. 46, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 1.079,39 Piano T

		Graffato 676-677
Dal 04/02/2015 al 04/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GeB, Fg. 57, Part. 727, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 72 mq Rendita € 1.079,39 Piano T Graffato 676-677

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GeB	57	727	4	1	A3	5	5,5	72 mq	1079,39 €	T	676-677

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non rispecchia lo stato dei luoghi a seguito dello spostamento della cucina in sede dell'ingresso. Si stima un costo per il professionista di €. 1.000,00

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in buono stato manutentivo

PARTI COMUNI

L'alloggio si trova al piano terreno del condominio di Via Tolemaide civ. 5 e Piazza Alimonda civ. 3-3A amministrato dallo Studio Orlando Amministrazioni Condominiali

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista in muratura e C.A - condizioni: buone

Solai: in latero cemento - condizioni: Buone

Copertura: tipologia: piana - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive

Tamponamenti esterni: in muratura - condizioni: buone

Portone accesso: tipologia: doppia anta - materiale: metallo e vetro- condizioni: buone

Angolo cottura: pavimenti in laminato di legno - condizioni: buone

Bagno: pavimenti e rivestimento pareti in grès ceramico - condizioni: buone

Pavimenti: in laminato di legno - condizioni: buone.

Pareti: in tinta lavabile - condizioni: buone

Impianti

Citofonico: presente

Ascensore: presente

Gas: allacciato alla rete di distribuzione del metano

Elettrico: sottotraccia ma sprovvisto di certificazione

Fognatura: separata ed allacciata alla rete comunale

Idrico: sottotraccia ed allacciato alla rete comunale

Termico: impianto di riscaldamento e produzione ACS centralizzati

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente al marito convivente ed alla figlia

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 29/07/1992 al 24/01/2018	**** Omissis ****	Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			29/07/1992			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio Successioni Genova	12/01/1993	179616	5821			
Dal 24/01/2018 al 26/02/2021	**** Omissis ****	C/V				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Figari Gianenrico	24/01/2018	3638		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 26/02/2021	**** Omissis ****	C/V				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Riso Luca	26/02/2021	5221		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Successione**

Trascritto a Genova il 21/03/1997

Reg. gen. 7630 - Reg. part. 4846

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Accettazione tacita eredità**

Trascritto a Genova il 23/10/1998

Reg. gen. 25411 - Reg. part. 17347

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto di C/V**

Trascritto a Genova il 30/01/2018

Reg. gen. 3127 - Reg. part. 2347

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Atto di C/V**

Trascritto a Genova il 12/03/2021

Reg. gen. 8815 - Reg. part. 6731

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 10/07/2024

Reg. gen. 23658 - Reg. part. 18643

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione del territorio urbano - AC-IU.

- Vincoli geomorfologici ed idraulici: area inondabile rispetto al piano di bacino
- Vincolo paesaggistico: non presente
- Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 9.304,19

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.171,00

Dati dichiarati dall'amministratore dello stabile Studio Orlando Amministrazioni Condominiali.

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) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 4,5 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 800 metri a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici in transito nella limitrofe Via Tolomaide. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Alimonda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 676-677
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 133.176,26

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T	77,32 mq	1.722,40 €/mq	€ 133.176,26	100,00%	€ 133.176,26
				Valore di stima:	€ 133.176,26

Valore di stima: € 133.176,26

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1000,00	€
Spese condominiali insolute	9304,19	€
arrotondamento	13,26	€

Valore finale di stima: € 116.200,00

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 11/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ombrina Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura NCEU (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria NCEU (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Progetto 2382-2008 (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Competitor 1 (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Competitor 2 (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Competitor 3 (Aggiornamento al 16/10/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Copia APE (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Astratto spese Condominiali (Aggiornamento al 23/10/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Valutazione Analitica Peritale (Aggiornamento al 25/10/2024)
- ✓ N° 11 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Certificato di residenza (Aggiornamento al 04/11/2024)
- ✓ N° 13 Atto di provenienza - Atto di C/V (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Perizia Privacy (Aggiornamento al 11/11/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T
Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 4,5 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 800 metri a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici in transito nella limitrofe Via Tolemaide. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Alimonda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 676-677
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del P.U.C., definitivamente entrato in vigore in data 03/12/2015, il fabbricato ricade nell'ambito di conservazione del territorio urbano - AC-IU. - Vincoli geomorfologici ed idraulici: area inondabile rispetto al piano di bacino - Vincolo paesaggistico: non presente - Vincolo beni architettonici e culturali: non presente

Prezzo base d'asta: € 116.200,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.200,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Piazza Alimonda 3, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 727, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 676-677	Superficie	77,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova nella disponibilità dell'esecutato, in buono stato manutentivo		
Descrizione:	Trattasi di alloggio in condominio, ubicato in zona centrale a destinazione prevalentemente residenziale, ubicata a circa 4,5 km. dal casello autostradale di Genova - Est e a 800 metri a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Brignole e circa 50 mt. dalla fermata dei mezzi pubblici in transito nella limitrofe Via Tolemaide. L'edificio è raggiungibile carrabilmente, dalla viabilità ordinaria da Piazza Alimonda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutata unitamente al marito convivente ed alla figlia		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 10/07/2024

Reg. gen. 23658 - Reg. part. 18643

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura