

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 398/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 398/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico	12



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3

Appartamento posto in un edificio sito nel quartiere del Lagaccio, a poca distanza dalla ex caserma dell'Esercito. Si tratta di un edificio costruito nei primi anni del secolo XX con difficoltà di parcheggio auto nelle vicinanze. Il quartiere del Lagaccio costituisce una zona residenziale di caratteristiche popolari con la presenza dei soli servizi essenziali.

L'edificio è costituito da 5 piani oltre al piano terra, senza ascensore. Presenta prospetti in buone condizioni di manutenzione, della tipologia classica per un edificio dell'epoca e di gradevole fattura.

L'immobile in oggetto è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e tre camere.

Presenta pavimenti in graniglia alla genovese di buona fattura e buono stato di manutenzione; pareti finite in intonaco di buona fattura e medie condizioni di manutenzione; il bagno e la zona cottura della cucina finite in ceramica di media fattura e medie condizioni di manutenzione.

Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in cucina e approvvigionamento di acqua condominiale con spese ripartite in base al consumo.

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) - VIA PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3

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 **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Consultare l'atto di compravendita allegato: Atto Not. Maria Paola Cola 20-10-2004

CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a OVEST con la via Ponza;
- a SUD con la via Ponza e la via Ventotene;
- a EST con la via Ventotene;
- a NORD con l'interno 7 stesso civico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	84,60 mq	104,20 mq	1	104,20 mq	3,40 m	3
Balcone scoperto	4,90 mq	5,30 mq	0,25	1,32 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				105,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1985 al 30/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 114, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,96 Piano 3
Dal 30/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,89 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 20/10/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 788,89 Piano 3
Dal 20/10/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. gec, Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 788,89 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 24/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2 Superficie catastale 100 mq Rendita € 788,89 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEC	11	114	27	1	A3	2	6,5 vani	100 mq	788,89 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
31	114									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, rispetto alle risultanze emerse in fase di sopralluogo presenta le seguenti difformità:

- 1 - piccolo spostamento della parete divisoria tra il soggiorno e la camera ad est;
- 2 - rimozione della parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno.

Per una rappresentazione grafica delle differenze visionare gli allegati:

- planimetria catastale attuale
- TAV. 3 - Confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e tre camere.

Ha esposizione prevalente verso sud-ovest.

L'altezza interna utile è pari a 340 cm.

Le strutture portanti sono in pietra con solai in legno.

Presenta pavimenti in graniglia alla genovese di buona fattura e buono stato di manutenzione; pareti finite in intonaco di buona fattura e medie condizioni di manutenzione; il bagno e la zona cottura della cucina finite in ceramica di media fattura e medie condizioni di manutenzione.

Finestre in alluminio con doppi vetri di media fattura e medio stato d'uso. Persiane in alluminio.

Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in cucina e approvvigionamento di acqua condominiale con spese ripartite in base al consumo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/01/1985 al	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	28/01/1985		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Genova	13/02/1985		2896

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Chiavari	29/01/1985	437	

Dal 15/09/2000 al 20/10/2004

**** Omissis ****

dichiarazione di successione			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	15/09/2000		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/10/2004 al 24/02/2024

**** Omissis ****

COMPRAVENDITA			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	20/10/2004	8509	6029

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Genova	20/10/2004	50639	

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio delle Entrate di Genova	21/10/2004	8533	

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Il fabbricato dove si trova l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere stato costruito a seguito del:

1 - PERMESSO DI COSTRUIRE n° 133 del 1906. (vedere allegato: Progetto 133-1906).

Da una ricerca effettuata presso i competenti Uffici del Comune di Genova, risultano essere state presentate le seguenti pratiche:

2 - DIA n° 1164 del 12/4/1996 per manutenzione straordinaria alle facciate senza modifiche;

3 - DIA n° 2322 del 28/4/2009 ai sensi art. 23 L.R. 16/08 per manutenzione straordinaria alla copertura piana.

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.

Dalla ricerca effettuata presso i competenti Uffici del Comune di Genova, non risultano essere state presentate altre richieste di autorizzazione edilizie nè pratiche di condono edilizio oltre a quelle sopra citate.

Pertanto, facendo riferimento alla planimetria allegata al PERMESSO DI COSTRUIRE n° 133 del 1906, risultano le seguenti difformità:

1 - presenza di un balcone sul prospetto verso la via Ponza;

2 - chiusura di una finestra sul prospetto verso via Ventotene;

3 - eliminazione della tramezza tra dispensa e bagno con conseguente allargamento del bagno;

4 - chiusura della porta di accesso alla dispensa dalla cucina;

5 - spostamento della porta di accesso alla cucina dal corridoio.

Per una rappresentazione grafica di quanto espresso visionare l'allegata TAV. 2 - Confronto tra lo stato attuale ed il progetto approvato.

La sanatoria dei precedenti punti 1 e 2, essendo opere che costituiscono modifica di facciata, è di competenza del Condominio che dovrà presentare una richiesta riguardante tutti i balconi presenti e tutte le finestre chiuse della colonna. Pertanto dovranno essere presentate al Comune di Genova le seguenti pratiche:

- richiesta di sanatoria per l'inserimento in facciata dei balconi e della chiusura della colonna di finestre;

- calcolo statico di resistenza riguardante la struttura portante dei balconi.

Il Condominio sarà chiamato a sostenere le seguenti spese (come ordine di grandezza in quanto tali spese sono soggette anche a valutazione della Commissione Edilizia del Comune di Genova):

- oneri di sanatoria dei balconi e della chiusura finestre € 3.500,00

- competenze per il Professionista che redige la pratica € 2.000,00

- competenze per il Professionista che redige il calcolo statico € 2.500,00

per un totale, riguardante la sanatoria delle opere riguardanti il condominio pari a circa 8.000,00 €.

La sanatoria dei precedenti punti 3, 4 e 5, riguarda invece la proprietà dell'immobile in oggetto.



Le difformità costituiscono variazione di opere interne all'alloggio e come tali possono essere sanate con una semplice pratica edilizia.

Gli oneri relativi sono:

- oneri di sanatoria € 1.500,00
 - competenze per il Professionista che redige la pratica € 1.500,00
- per un totale, riguardante la sanatoria delle opere private pari a circa 3.000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.076,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 23/01/2025 sull'immobile in oggetto risulta un debito verso l'amministrazione del Condominio di 573,22 €

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 PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3
Appartamento posto in un edificio sito nel quartiere del Lagaccio, a poca distanza dalla ex caserma dell'Esercito. Si tratta di un edificio costruito nei primi anni del secolo XX con difficoltà di parcheggio auto nelle vicinanze. Il quartiere del Lagaccio costituisce una zona residenziale di caratteristiche popolari con la presenza dei soli servizi essenziali. L'edificio è costituito da 5 piani oltre al piano terra, senza ascensore. Presenta prospetti in buone condizioni di manutenzione, della tipologia classica per un edificio dell'epoca e di gradevole fattura. L'immobile in oggetto è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e tre camere. Presenta pavimenti in graniglia alla genovese di buona fattura e buono stato di manutenzione; pareti finite in intonaco di buona fattura e medie condizioni di manutenzione; il bagno e la zona cottura della cucina finite in ceramica di media fattura e medie condizioni di manutenzione. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in cucina e approvvigionamento di acqua condominiale con spese ripartite in base al consumo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg.

31, Part. 114

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

Valore di stima del bene: € 69.000,00

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Il procedimento di calcolo del valore è illustrato nell'allegato "VALUTAZIONE"

Nonostante una minuziosa ricerca, effettuata dal sottoscritto, presso agenzie immobiliari e notai della zona, non sono emersi atti di compravendita di immobili che per caratteristiche intrinseche possano considerarsi simili al bene in oggetto. Pertanto la scelta degli immobili di confronto è caduta su due beni di cui sono note solo le offerte di acquisto formulate da acquirenti e non ancora trasformate in atti notarili, trattati con un opportuno scarto dovuto ad una normale trattativa di vendita. In particolare lo scarto considerato rispetto all'immobile di confronto A è stato di poco superiore al 20%, mentre rispetto all'immobile di confronto B è circa del 25%.

L'Osservatorio Immobiliare assegna una quotazione massima per la zona in oggetto pari a 900 €/mq., mentre la minima risulta essere 600 €/mq. Pertanto, la quotazione scelta per la stima dell'immobile in oggetto, è poco superiore al minimo tra i due valori citati.

Per una verifica di dettaglio sulla valutazione dell'immobile consultare l'allegato: Valutazione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3	105,52 mq	653,87 €/mq	€ 69.000,00	100,00%	€ 69.000,00
				Valore di stima:	€ 69.000,00

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 25/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3
 Appartamento posto in un edificio sito nel quartiere del Lagaccio, a poca distanza dalla ex caserma dell'Esercito. Si tratta di un edificio costruito nei primi anni del secolo XX con difficoltà di parcheggio auto nelle vicinanze. Il quartiere del Lagaccio costituisce una zona residenziale di caratteristiche popolari con la presenza dei soli servizi essenziali. L'edificio è costituito da 5 piani oltre al piano terra, senza ascensore. Presenta prospetti in buone condizioni di manutenzione, della tipologia classica per un edificio dell'epoca e di gradevole fattura. L'immobile in oggetto è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e tre camere. Presenta pavimenti in graniglia alla genovese di buona fattura e buono stato di manutenzione; pareti finite in intonaco di buona fattura e medie condizioni di manutenzione; il bagno e la zona cottura della cucina finite in ceramica di media fattura e medie condizioni di manutenzione. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in cucina e approvvigionamento di acqua condominiale con spese ripartite in base al consumo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 114
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA PONZA, edificio 8, interno 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 114, Sub. 27, Zc. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 31, Part. 114	Superficie	105,52 mq
Descrizione:	Appartamento posto in un edificio sito nel quartiere del Lagaccio, a poca distanza dalla ex caserma dell'Esercito. Si tratta di un edificio costruito nei primi anni del secolo XX con difficoltà di parcheggio auto nelle vicinanze. Il quartiere del Lagaccio costituisce una zona residenziale di caratteristiche popolari con la presenza dei soli servizi essenziali. L'edificio è costituito da 5 piani oltre al piano terra, senza ascensore. Presenta prospetti in buone condizioni di manutenzione, della tipologia classica per un edificio dell'epoca e di gradevole fattura. L'immobile in oggetto è costituito da ingresso/soggiorno, cucina, bagno e tre camere. Presenta pavimenti in graniglia alla genovese di buona fattura e buono stato di manutenzione; pareti finite in intonaco di buona fattura e medie condizioni di manutenzione; il bagno e la zona cottura della cucina finite in ceramica di media fattura e medie condizioni di manutenzione. Riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posizionata in cucina e approvvigionamento di acqua condominiale con spese ripartite in base al consumo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

