

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 418/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 418/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 151.206,75	14

INCARICO

All'udienza del 15/11/2024, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento sito a Sestri Levante in via Balicca e Ponterotto, distinto con il civico 49 e con l'interno 2, posto al piano primo di un edificio risalente alla prima metà del secolo scorso sopraelevato successivamente alla fine degli anni '60. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma gode di una scarsa accessibilità a negozi e servizi e di una sufficiente presenza di parcheggi.

L'appartamento è servito da un ingresso esterno indipendente ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e tre balconi. E' inoltre presente un locale destinato a cantina-magazzino al piano seminterrato dello stabile con accesso esterno separato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

A partire da nord in senso orario: l'appartamento confina con i muri perimetrali su quattro lati; la cantina confina con immobile di altra proprietà, con i muri perimetrali e con il terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	112,00 mq	1	112,00 mq	3,05 m	1
Balconi	21,00 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	0,00 m	1
Cantina	41,00 mq	49,00 mq	0,20	9,80 mq	2,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				127,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

E' presente un sottotetto soprastante all'appartamento ed accessibile solo tramite botola dallo stesso non menzionato nei titoli di provenienza e non accatastato: la sua attribuzione come parte comune o come pertinenza privata rimarrebbe pertanto da accertare in base all'art. 1117 del Codice Civile.

Il valore di stima del suddetto sottotetto, anche qualora fosse da considerarsi come pertinenza privata dell'immobile, tenuto conto delle sue caratteristiche e della sua accessibilità nonché degli ingenti lavori che si renderebbero necessari per un suo effettivo godimento, sarebbe comunque da ritenersi sostanzialmente irrilevante ai fini della valutazione della presente perizia.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 864,00 Piano 1
Dal 30/06/1987 al 26/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 1, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Rendita € 1.050.000,00 Piano T
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 1.530.000,00 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Superficie catastale 110 mq Rendita € 464,81 Piano 1
Dal 26/01/2000 al 29/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 Rendita € 131.600,00 Piano S1
Dal 29/08/2018 al 20/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 412, Sub. 4, Zc. 1 Categoria C2 Cl.1, Cons. 28 Superficie catastale 30 mq Rendita € 67,97 Piano S1

Gli importi delle rendite catastali dell'appartamento di 864 e 1.530.000 e quelle di 1.050.000 e 131.600 sono espresse in Lire anzichè in Euro. Il subalterno 1 si riferisce ad un immobile di maggior consistenza da cui è derivato l'attuale magazzino identificato con il subalterno 4.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	412	2	1	A3	2	6	110 mq	464,81 €	1	
	9	412	4	1	C2	1	28	30 mq	67,97 €	S1	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, per cui risulterebbe necessaria la presentazione di una variazione al Catasto dei Fabbricati mediante aggiornamento DOCFA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili.

Esposizione: su quattro lati.

Altezza interna utile: 3.05 m circa (appartamento); 2.55 m circa (cantina).

Str. verticali: struttura mista in c.a.

Solai: non verificabili, si presumono solai misti in laterocemento o altre soluzioni simili tipiche del periodo di costruzione.

Copertura: a falde.

Manto di copertura: tegole marsigliesi in cotto.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne ed interne in muratura intonacata e tinteggiata.

Pavimentazione interna: in lastre di pietra e graniglia (ingresso, cucina, camere, soggiorno); in piastrelle ceramiche (bagno e balconi).

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetrocamera, persiane in legno, porte in legno con pannello vetrato.

Volte: non presenti.

Scale: scala esterna di accesso all'appartamento

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per bagno e cucina, impianto termico e a.c.s. con caldaia autonoma a gas e radiatori; per quanto constatabile a vista al sopralluogo gli impianti appaiono in condizioni sufficienti ancorchè non a norma.

Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto: non presente.

Soffitta, cantina o simili: locali magazzino e cantina al piano seminterrato con accesso esterno non collegate ad appartamento.

Dotazioni condominiali: nulla da segnalare.

Altro: nulla da segnalare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario esecutato. Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, l'esecutato risulterebbe formalmente residente nell'immobile insieme con la convivente **** Omissis ****, come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo.

Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione intestati al proprietario opponibili alla presente procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/2000	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Cecchini	28/01/2000	26658	6953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/02/2000	914	692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/01/2000	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alberto Cecchini	04/02/2000	26658	6953
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/02/2000	917	695
		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 trascrizione avente numero di Registro Particolare 692 si riferisce all'appartamento, mentre quella avente numero di Registro Particolare 695 si riferisce alla cantina.

Come riportato nell'atto di provenienza e nella relative note di trascrizione, nella compravendita erano comprese le quote di comproprietà condominiali su tutto quanto per legge, uso, destinazione è comune ai condomini di uno stesso caseggiato, ivi compreso il cortile pertinenziale identificato con il mappale 412 del foglio 9.

Sono altresì oggetto dell'atto alcuni ulteriori terreni di comproprietà dell'esecutato posti in prossimità degli immobili ma non compresi della presente procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Chiavari il 11/10/2022

Reg. gen. 10854 - Reg. part. 1256

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 92.223,12

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 18/03/2022

N° repertorio: 578

N° raccolta: 2022

Note: L'ipoteca giudiziale deriva da decreto ingiuntivo del Tribunale di Genova num.578/2022 del 18/03/2022.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Chiavari il 15/06/2023

Reg. gen. 6350 - Reg. part. 578

Quota: 1/1

Importo: € 75.937,28

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 37.968,64

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 14/06/2023

N° repertorio: 8131

N° raccolta: 4823

Note: L'ipoteca deriva Ruolo e Avviso di addebito esecutivo n. 8131/4823 del 14/06/2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chiavari il 16/09/2024

Reg. gen. 8965 - Reg. part. 7559

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sarebbe il seguente: per il pignoramento:

€ 294; per ogni ipoteca: € 59,00 per imposta di bollo, € 35,00 per tassa ipotecaria e lo 0,5% del valore dell'importo che si intende cancellare (con un minimo di € 200,00).

NORMATIVA URBANISTICA

In base al piano urbanistico comunale vigente gli immobili si trovano in zona Ambito di Conservazione residenziale di Interesse Ambientale (MANTENIMENTO) di cui agli artt. 14 , 15 , 18 , 19 , 20 , 21 , 21.1 , 21.7 , 22

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio originario di cui gli immobili fanno parte è stato costruito anteriormente al 1967, come risulta anche dagli atti di provenienza.

Più precisamente la cantina risulta costruita prima del 1 settembre 1967 insieme con l'edificio rurale originario, mentre l'appartamento risulta realizzato con la sopraelevazione autorizzata in base alla concessione edilizia n.22108 del 19/02/1968 ed è stato successivamente dichiarato abitabile con provvedimento del 18/04/1969.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto del titolo edilizio in sanatoria n.441 del 07/09/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'appartamento in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.2362 trasmesso ai sensi di legge in via telematica alla Regione Liguria in data 22/01/2025 con numero di protocollo Prot/2025/0030607.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato, nello stato attuale degli immobili si sono riscontrate alcune difformità edilizie, tra cui in particolare: la modifica e spostamento di alcuni divisori interni e la posizione di alcune bucatore. Infine il magazzino-cantina al piano seminterrato sembrerebbe essere leggermente più grande di come è rappresentato nei grafici del titolo in sanatoria.

Alla luce di quanto esposto, in base alle informazioni apprese presso i competenti uffici comunali relativamente alla regolarizzazione delle difformità riscontrate, è emerso quanto segue: per le difformità interne sarebbe possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria con i relativi diritti (circa 150€) e la sanzione di € 1.000; per le difformità esterne dovrebbe essere possibile ottenere un Permesso di Costruire in sanatoria con relativi diritti (circa 300€) e sanzioni (da quantificare dagli uffici, con un minimo di 516€).

Per il magazzino-cantina e più in generale per tutte le difformità riscontrate, che parrebbero derivare principalmente da errori ed imprecisioni materiali degli elaborati allegati, sarebbe possibile in alternativa valutare con i competenti uffici comunali la possibilità di presentare una richiesta di revisione e di rettifica dei grafici allegati al titolo in sanatoria rilasciato nel 2009, con il pagamento dei diritti previsti (circa 500€) e di eventuali conguagli su oneri ed oblazioni dovuti (da quantificare dagli uffici).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per quanto è stato possibile verificare, non è presente una amministrazione condominiale con i relativi riparti di spesa.

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. In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono verificati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di stima, che riportano i seguenti valori di mercato riferiti al primo semestre 2024: abitazioni di tipo economico valore min 1.250 €/mq - valore max 1.850 €/mq; ville e villini valore min 2500 - valore max 3700; magazzini valore min 590 €/mq - valore max 900 €/mq.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1 Appartamento sito a Sestri Levante in via Balicca e Ponterotto, distinto con il civico 49 e con l'interno 2, posto al piano primo di un edificio risalente alla prima metà del secolo scorso sopraelevato successivamente alla fine degli anni '60. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma gode di una scarsa accessibilità a negozi e servizi e di una sufficiente presenza di parcheggi. L'appartamento è servito da un ingresso esterno indipendente ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e tre balconi. E' inoltre presente un locale destinato a cantina-magazzino al piano seminterrato dello stabile con accesso esterno separato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 412, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 159.165,00
Il valore complessivo di mercato, è stato calcolato individuando un valore unitario pari a 1.300 €/mq, a cui si è applicata una riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale presumibilmente necessari, stimabile in via approssimativa in € 6.000 circa, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1	127,05 mq	1.300,00 €/mq	€ 165.165,00	100,00%	€ 159.165,00
Valore di stima:					€ 159.165,00

Valore di stima: € 159.165,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza di garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 151.206,75

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.

Rapallo, li 23/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con localizzazione immobili
- ✓ N° 2 Foto - Planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali

- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità - Decreto di abitabilità del 18-04-1969
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - Titolo edilizio in sanatoria n.441 del 07-09-2009
- ✓ N° 8 Altri allegati - Atto di compravendita notaio Alberto Cecchini 2000
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ N° 11 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 12 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 13 Altri allegati - Perizia versione per la privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1
Appartamento sito a Sestri Levante in via Balicca e Ponterotto, distinto con il civico 49 e con l'interno 2, posto al piano primo di un edificio risalente alla prima metà del secolo scorso sopraelevato successivamente alla fine degli anni '60. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma gode di una scarsa accessibilità a negozi e servizi e di una sufficiente presenza di parcheggi. L'appartamento è servito da un ingresso esterno indipendente ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e tre balconi. E' inoltre presente un locale destinato a cantina-magazzino al piano seminterrato dello stabile con accesso esterno separato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 412, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al piano urbanistico comunale vigente gli immobili si trovano in zona Ambito di Conservazione residenziale di Interesse Ambientale (MANTENIMENTO) di cui agli artt. 14 , 15 , 18 , 19 , 20 , 21 , 21.1 , 21.7 , 22

Prezzo base d'asta: € 151.206,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 418/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 151.206,75**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sestri Levante (GE) - via Balicca e Ponterotto 49, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 412, Sub. 2, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 412, Sub. 4, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	127,05 mq
Descrizione:	Appartamento sito a Sestri Levante in via Balicca e Ponterotto, distinto con il civico 49 e con l'interno 2, posto al piano primo di un edificio risalente alla prima metà del secolo scorso sopraelevato successivamente alla fine degli anni '60. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ma gode di una scarsa accessibilità a negozi e servizi e di una sufficiente presenza di parcheggi. L'appartamento è servito da un ingresso esterno indipendente ed è composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto, bagno e tre balconi. E' inoltre presente un locale destinato a cantina-magazzino al piano seminterrato dello stabile con accesso esterno separato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario esecutato. Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, l'esecutato risulterebbe formalmente residente nell'immobile insieme con la convivente **** Omissis ****, come dichiarato anche nel verbale di sopralluogo. Da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulterebbero registrati contratti di locazione intestati al proprietario opponibili alla presente procedura.		