

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bergamini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 425/2024 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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 425/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 35.120,57	13

In data 27/11/2024, il sottoscritto Ing. Bergamini Stefano, con studio in Via Aldo Manuzio, 17/1 sx - 16143 - Genova (GE), email bergaministefano@libero.it, PEC stefano.bergamini2@ingpec.eu, Tel. 320 4210660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 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 del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.4201 , 8.8915)

Appartamento in condominio, situato al piano primo, composto da ingresso, cucina, due camere, w.c., terrazzo. Situato in zona ultrapopolare, vicino all'ex mercato ovicolo dove sono in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione per la realizzazione di una scuola dell'infanzia, di uno spazio commerciale di circa 700 mq, di un campo da calcio a sette ed una grande palestra. Zona servita dai mezzi pubblici, fermata bus nelle vicinanze.

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 del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

confini: vano scala, appartamento interno 1, giardino annesso all'appartamento interno 4, terrapieno, appartamento interno 2

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,00 m	1
Terrazza	18,80 mq	18,80 mq	0,25	4,70 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				69,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/07/1979 al 28/03/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 28/03/1984 al 19/10/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 19/10/1995 al 07/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3 Piano 1

Dal 07/10/2002 al 17/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3 Piano 1
Dal 17/12/2002 al 18/12/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Piano 1
Dal 18/12/2007 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 68 mq Rendita € 309,87 Piano 1 Graffato MAPP 2450

I dati catastali corrispondono a quelli reali. La planimetria agli atti derivante dall'impianto catastale è conforme allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	38	239	8	3	A4	3	5	68 mq	309,87 €	1	MAPP 2450	

Corrispondenza catastale

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

stato dei luoghi conforme allo stato catastale

nessuna

STATO CONSERVATIVO

Stato di manutenzione scarso del contesto condominiale sia dell'appartamento:
Il palazzo, di modesta fattura, presenta facciate con intonaco in stato di manutenzione scarso con esfoliazione della pittura in diversi punti.

Nell'appartamento sono presenti diverse tracce di umidità alle pareti, soprattutto in cucina e nella camera da letto singola.

Il terrazzo si presenta in cattivo stato, con pareti lato facciata in pessime condizioni e muro verso monte con vegetazione e muschi.

I serramenti in alluminio sono vecchi, a vetro singolo senza taglio termico.

La cucina ha un serramento esterno in ferro anziché la persiana alla genovese.

Gli impianti sono vecchi e con scarsa manutenzione.

I pavimenti, per quanto visibile, sembrano in stato tutto sommato sufficiente ad esclusione del terrazzo in cattivo stato.

PARTI COMUNI

sono parti comuni quelle condominiali di cui l'immobile fa parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio modesto ed in generale in cattivo stato di manutenzione, con struttura in muratura portante. Copertura a terrazza praticabile.

Altezza interna di 3m.

Pareti interne intonacate in cattivo stato. In particolare si segnalano problemi di umidità (probabilmente da condensa) su alcune pareti. Finestre in alluminio con vetro singolo senza taglio termico. Porte interne in legno in stato appena sufficiente. Impianto elettrico di tipo vecchio con contatore e quadretto nell'ingresso. Sul terrazzo c'è la valvola di chiusura dell'impianto dell'acqua. La calderina di tipo C *** con produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento è posta in cucina con scarico fumi a parete. Sono presenti tracce di ruggine su alcuni termosifoni.

Il terrazzo è in cattivo stato manutentivo, nonostante l'esposizione verso Sud ha affaccio sul muraglione che pertanto risulta umido.

STATO DI OCCUPAZIONE

appartamento occupato dall'esecutato con la moglie e i tre figli di cui due minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/2002 al 17/01/2007	**** Omissis ****	compravv			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Porcile	17/12/2002	45660	18328
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	30/12/2002	31404	
Dal 18/12/2007 al 28/01/2025	**** Omissis ****	compravvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio F. Felis	18/12/2007	126.146	11.831
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	24/12/2007	53093	30401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	21/12/2007	9885	1T

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 24/12/2007
Reg. gen. 53094 - Reg. part. 14319
Quota: 100/100
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.000,00
Interessi: € 110.000,00
Rogante: Francesco Felis
Data: 18/12/2007
N° repertorio: 126147
N° raccolta: 11832

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/11/2024
Reg. gen. 38799 - Reg. part. 30519
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

NORMATIVA URBANISTICA

L'assetto Urbanistico del vigente PUC, definisce la particella in ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale).

Per detta area sono ammesse le funzioni di: Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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'edificio è stato costruito anteriormente il 1940, tuttavia non è disponibile il certificato di abitabilità nè il progetto di costruzione.

La planimetria catastale agli atti, datata 16/4/1940, rispecchia lo stato dei luoghi.

Per l'appartamento in oggetto non sono stati presentati progetti edilizi successivi all'accatastamento presso gli uffici comunali.
Pertanto, vi è regolarità edilizia.

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.

Come anzidetto lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale agli atti risalente al 1940. Non essendo reperibile il progetto di costruzione si può ritenere che non vi siano difformità.
Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono privi di certificazione, non è nota la data di installazione ed andrebbero rifatti completamente in occasione della eventuale ristrutturazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.039,18

Importo spese straordinarie già deliberate: € 880,00

Le spese ordinarie per l'esercizio del 2024 sono suddivise in 4 rate di circa 285 Euro.

Le spese straordinarie inerenti interventi manutentivi in copertura sono già stati deliberati e le rate insolute si riferiscono a Maggio, Giugno e Luglio del 2024.

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 del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1
Appartamento in condominio, situato al piano primo, composto da ingresso, cucina, due camere, w.c., terrazzo. Situato in zona ultrapopolare, vicino all'ex mercato ovicolo dove sono in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione per la realizzazione di una scuola dell'infanzia, di uno spazio commerciale di circa 700 mq, di un campo da calcio a sette ed una grande palestra. Zona servita dai mezzi pubblici, fermata bus nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A4, Graffato MAPP 2450

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

Valore di stima del bene: € 45.305,00

Si è adottato il metodo comparativo sintetico, valutando le condizioni oggettive del bene quali esposizione, piano, illuminazione, superficie ecc., con riferimento al mercato immobiliare della zona nonché ai valori OMI del primo semestre del 2024 riferiti alla zona C21 microzona 36.

Si fa riferimento alla superficie lorda convenzionale.

I valori OMI per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale sono compresi tra 580 €/mq e 860 €/mq.

Sul mercato sono presenti attualmente diversi altri immobili in vendita nella stessa via, anche tipologicamente simili, con prezzi compresi tra 610 e 1060 €/mq circa (il prezzo più alto è riferito ad immobile ristrutturato).

Per consistenza e stato conservativo si ritiene pertanto di poter applicare un valore di 650 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1	69,70 mq	650,00 €/mq	€ 45.305,00	100,00%	€ 45.305,00
Valore di stima:					€ 45.305,00

Valore di stima: € 45.305,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5000,00	€
Spese condominiali insolute	2919,18	€

Valore finale di stima: € 35.120,57

Si considera un costo minimo indispensabile per il ripristino delle parti degradate di intonaco interno e per le riparazioni essenziali quantificato in circa 5.000 € (non si prendono in esame costi di ristrutturazione più estesi o approfonditi).

Si considerano le spese condominiali insolute (ordinarie e straordinarie) derivanti dall'estratto conto ricevuto dall'amministratore.

Come da indicazione del Giudice si applica la riduzione del 5% per mancata garanzia.

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 04/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bergamini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia pivacy
- ✓ N° 3 Foto - foto esterno
- ✓ N° 4 Foto - foto interno
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - visura catastale attuale (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - visura storica
- ✓ N° 8 Altri allegati - elenco aggiornato ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE 4710-2025
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto spese condominiali insolute (Aggiornamento al 04/02/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1
Appartamento in condominio, situato al piano primo, composto da ingresso, cucina, due camere, w.c., terrazzo. Situato in zona ultrapopolare, vicino all'ex mercato ovicolo dove sono in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione per la realizzazione di una scuola dell'infanzia, di uno spazio commerciale di circa 700 mq, di un campo da calcio a sette ed una grande palestra. Zona servita dai mezzi pubblici, fermata bus nelle vicinanze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A4, Graffato MAPP 2450
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'assetto Urbanistico del vigente PUC, definisce la particella in ambito AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale). Per detta area sono ammesse le funzioni di: Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Prezzo base d'asta: € 35.120,57



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.120,57

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via del Campasso, edificio 31, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 239, Sub. 8, Zc. 3, Categoria A4, Graffato MAPP 2450	Superficie	69,70 mq
Stato conservativo:	Stato di manutenzione scarso sia del contesto condominiale sia dell'appartamento: Il palazzo, di modesta fattura, presenta facciate con intonaco in stato di manutenzione scarso con esfoliazione della pittura in diversi punti. Nell'appartamento sono presenti diverse tracce di umidità alle pareti, soprattutto in cucina e nella camera da letto singola. Il terrazzo si presenta in cattivo stato, con pareti lato facciata in pessime condizioni e muro verso monte con vegetazione e muschi. I serramenti in alluminio sono vecchi, a vetro singolo senza taglio termico. La cucina ha un serramento esterno in ferro anziché la persiana alla genovese. Gli impianti sono vecchi e con scarsa manutenzione. I pavimenti, per quanto visibile, sembrano in stato tutto sommato sufficiente ad esclusione del terrazzo in cattivo stato.		
Descrizione:	Appartamento in condominio, situato al piano primo, composto da ingresso, cucina, due camere, w.c., terrazzo. Situato in zona ultrapopolare, vicino all'ex mercato ovicolo dove sono in fase di ultimazione i lavori di riqualificazione per la realizzazione di una scuola dell'infanzia, di uno spazio commerciale di circa 700 mq, di un campo da calcio a sette ed una grande palestra. Zona servita dai mezzi pubblici, fermata bus nelle vicinanze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	appartamento occupato dall'esecutato con la moglie e i tre figli di cui due minorenni.		