

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Invernizzi Giulio, nell'Esecuzione Immobiliare 466/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 466/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 65.065,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13

All'udienza del 20/10/2024, il sottoscritto Geom. Invernizzi Giulio, con studio in Largo G. A. Sanguineti, 11/6 - 16123 - Genova (GE), email giulioinvernizzi@libero.it, PEC giulio.invernizzi@geopec.it, Tel. 010 8597641, Fax 010 8597642, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2024 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 Natale Gallino civ. 13, interno 12

Trattasi di appartamento composto da ingresso, cucina, due camere e bagno.

L'appartamento gode inoltre della pertinenza di un locale cantina posto al piano seminterrato.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 13, interno 12

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.

CONFINI

L'appartamento confina:
a nord vano scala ed appartamento interno 11
a est muri perimetrali su distacco
a sud muri perimetrali su distacco
a ovest muri perimetrali su distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	70,50 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	
Cantina	12,50 mq	12,50 mq	0,20	2,50 mq	2,40 m	
Totale superficie convenzionale:				92,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1991 al 18/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. pon, Fg. 4, Part. 27, Sub. 13, Zc. 4 Categoria A5 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 244,28

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PON	4	27	13	004	A4	2	5,5		244,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, datata 29/12/1939 non risulta aggiornata allo stato attuale dell'appartamento a fronte delle opere interne di cui alla Pratica Edilizia n. 3241/1991.

Occorrerà provvedere all'aggiornamento catastale tramite Variazione.

Nell'occasione occorrerà provvedere allo stralcio della cantina attualmente censita insieme all'appartamento secondo i dettami dell'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione.

Il locale cantina risulta invece in mediocri condizioni in quanto soggetto a fenomeni di allagamento provenienti dal piano strada posta al livello superiore.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare risulta far parte del Condominio civico 13 di Via Natale Gallino (Amministratore pro tempore **** Omissis ****)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sull'Immobile oggetto di pignoramento

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato costruito negli anni 20 con struttura verticale in muratura, copertura a falde, prospetti ultimati in intonaco e tinta.

Per quanto attiene all'appartamento questo presenta pavimentazione in ceramica, impiantistica corrente, serramenti in alluminio con doppio vetro. Porta caposcala non blindata

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, dalla moglie e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/1991 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Lizza - Genova	15/11/1991	19257	
		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 18/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 18/01/2010
Reg. gen. 1529 - Reg. part. 257
Quota: 1/1
Importo: € 225.600,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 112.800,00
- **Ipoteca** derivante da Avviso accertamento Agenzia Entrate
Iscritto a Genova il 21/06/2019
Reg. gen. 20887 - Reg. part. 3184
Quota: 1/2
Importo: € 76.126,64
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 38.063,32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 27/11/2023
Reg. gen. 39958 - Reg. part. 31644
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile risulta ubicato in zona AR-UR del P.U.C. vigente.
Non risultano presenti vincoli.

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.

Per l'immobile risulta presentata, in data 17/12/1992 la pratica edilizia ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/1985.

Lo stato attuale risulta conforme con l'elaborato grafico contenuto nella suddetta pratica.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



In data 19/12/2024 l'Amministratore del Condominio, **** Omissis **** ha comunicato che la situazione a carico dell'appartamento è la seguente:

Le spese ordinarie per l'unità immobiliare int. 12 per l'anno 2024 sono preventivate in Euro 1.072,46

Ad oggi non risulta pagato

il saldo delle spese di amministrazione ordinaria relativa all'esercizio 2023 pari ad Euro 1461,92,

la I^a rata di Euro 268,11 scaduta il 24 luglio 2024,

la II^a rata di Euro 268,12 scaduta il 15 settembre 2024

la III^a rata di Euro 268,12 scaduta il 1 novembre 2024

delle spese di amministrazione ordinaria relativa all'esercizio 2024

per una morosità complessiva pari ad Euro 2.266,27;

In data 1 gennaio 2025 scadrà un'ulteriore rata di Euro 268,11 delle spese di amministrazione ordinaria relativa all'esercizio 2024

In data 1 febbraio 2025 e in data 1 marzo 2025 scadranno le rate, di Euro 145,48 cadauna, per l'indennizzo dell'interno 11

Non risultano deliberate spese di amministrazione straordinaria;

Il Condominio è privo di regolamento di condominio.



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 Natale Gallino civ. 13, interno 12

Trattasi di appartamento composto da ingresso, cucina, due camere e bagno. L'appartamento gode inoltre della pertinenza di un locale cantina posto al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 27, Sub. 13, Zc. 004, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 65.065,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 13, interno 12	92,95 mq	700,00 €/mq	€ 65.065,00	100,00%	€ 65.065,00
				Valore di stima:	€ 65.065,00

Valore di stima: € 65.065,00

Valore finale di stima: € 65.065,00

Tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto della stima, nella redazione dei conteggi atti ad acconsentire la determinazione delle valorizzazioni dello stesso, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta", atteso che altri metodi potevano generare distorsioni rispetto all'effettivo "valore venale" di comune mercato, considerato che la zona ove gli stessi sono ubicati risulta di fatto saturata e caratterizzata 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, indipendentemente dal valore intrinseco.

Pertanto la valorizzazione è stata determinata, dallo scrivente, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona, di immobili simili, tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, ubicazione, collocazione con contorno di aree in uso esclusivo, stato di conservazione, grado di finitura ecc. od estrinseca, quali facilità di accesso, infrastrutture ecc.

Nei conteggi i parametri tecnici, sono stati dallo scrivente ricercati per la natura dimensionale nel metro quadro, giuste caratteristiche dei beni in oggetto, considerato che per la zona i parametri comunemente usati, nelle transazioni attuate, sono proprio i precedenti poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per i parametri di natura economica questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatosi nelle più recenti vendite avvenute in zona, per immobili "assimilabili".

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 18/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Invernizzi Giulio



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 13, interno 12
Trattasi di appartamento composto da ingresso, cucina, due camere e bagno. L'appartamento gode inoltre della pertinenza di un locale cantina posto al piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 27, Sub. 13, Zc. 004, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile risulta ubicato in zona AR-UR del P.U.C. vigente. Non risultano presenti vincoli.

Prezzo base d'asta: € 65.065,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 466/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 65.065,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Natale Gallino civ. 13, interno 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 27, Sub. 13, Zc. 004, Categoria A4	Superficie	92,95 mq
Stato conservativo:	Nel suo complesso l'appartamento si presenta in buone condizioni di stato d'uso e manutenzione. Il locale cantina risulta invece in mediocri condizioni in quanto soggetto a fenomeni di allagamento provenienti dal piano strada posta al livello superiore.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento composto da ingresso, cucina, due camere e bagno. L'appartamento gode inoltre della pertinenza di un locale cantina posto al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, dalla moglie e dal figlio.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 18/01/2010

Reg. gen. 1529 - Reg. part. 257

Quota: 1/1

Importo: € 225.600,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 112.800,00

- **Ipoteca** derivante da Avviso accertamento Agenzia Entrate

Iscritto a Genova il 21/06/2019

Reg. gen. 20887 - Reg. part. 3184

Quota: 1/2

Importo: € 76.126,64

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 38.063,32

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 27/11/2023

Reg. gen. 39958 - Reg. part. 31644

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura