

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 542/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *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	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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 542/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.300,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, piano T (Coord. Geografiche: 44.42076114952878, 8.952360981658225)

Trattasi di box posto al piano seminterrato del condominio civ. 18 di Via Dei Platani nel quartiere di Marassi, adiacente a Corso De Stefanis.

L'accesso avviene tramite cancello carrabile automatizzato e porticato comune.

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.

In data 01 luglio 2024 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.I - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, 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 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)

La Sig.ra **** Omissis **** risulta deceduta.

Il pignoramento è stato radicato nei suoi confronti (notificato, depositato e trascritto) quando la stessa Sig.ra **** Omissis **** era ancora in vita.

CONFINI

Il bene confina con portico comune, per due lati con altre proprietà e intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,50 m	
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 683, Sub. 75, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Rendita € 74,47 Piano S1

Dal 09/11/2015 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 33, Part. 683, Sub. 75, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 Superficie catastale 15 mq Rendita € 74,47 Piano S1
------------------------------	-------------------	---

La data del 01/07/2024 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali si rileva incongruenza rispetto alle effettive quote di proprietà. L'immobile risulta, per il 50% di proprietà della Sig.ra **** Omissis ****, in virtù dell'atto di acquisto e, per il residuo 50% della Sig.ra **** Omissis ****, in virtù di sentenza trascritta.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F): Codice Comune D969 - Sezione A - Foglio 20 - Particella 695

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	33	683	75	1	C6	4	14	15 mq	74,47 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si riscontra una parziale incongruenza grafica tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 01/07/2024 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 04/02/1980 (ALL.E)
Tale difformità riguarda il varco di accesso al box.

Si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale considerando congruo compenso di circa € 300,00 per oneri professionista oltre a € 50,00 per diritti di presentazione.

PRECISAZIONI

Tenendo presente quanto sopra esposto non si ritiene comunque effettivamente indispensabile effettuare variazioni e/o aggiornamenti catastali per procedere fruttuosamente alla vendita.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

STATO CONSERVATIVO

Il bene risulta in discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

PARTI COMUNI

La corsia d'ingresso comune porticata risulta in buono stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.
Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio: cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da diversi beni della proprietà, ma verrà, in ogni caso, liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/1980 al 24/07/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carlo Barletti	15/07/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/08/1980	19821	14896
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/07/2002	**** Omissis ****	Trascrizione sentenza - Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/02/2024	324/2024	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/04/2024	11271	8936
		Registrazione			
		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 variata;

Come da allegato A (presente agli atti): "...nella suddetta nota di trascrizione della sentenza, compare, come disposto nella sentenza passata in giudicato, quale soggetto a favore (per il 50%) la Sig.ra **** Omissis **** e, quale soggetto contro (per il 50%) il Sig. **** Omissis ****.

La continuità delle trascrizioni risulta quindi rispettata.

L'immobile, infatti, come detto, risultava già, per la quota del 50% della Sig.ra **** Omissis **** e tale acquisto (del 1980) risulta regolarmente trascritto.

Risulta ora trascritta, come detto, anche la richiamata sentenza che ha disposto che la figlia ha ereditato il 50% di proprietà del padre.

Risulta pertanto trascritto anche l'acquisto, per successione, del 50% da parte della Sig.ra **** Omissis ****.

...A nulla rileva che la Sig.ra **** Omissis **** sia medio tempore deceduta.

Il pignoramento è stato infatti radicato nei suoi confronti (notificato, depositato e trascritto) quando la stessa

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 10/08/2012
Reg. gen. 24078 - Reg. part. 3082
Importo: € 178.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.318,58
Spese: € 6.423,60
Interessi: € 32.257,82
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 24/07/2012
N° repertorio: 4620/2012
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Genova il 01/06/2017
Reg. gen. 17459 - Reg. part. 3135
Importo: € 394.033,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.016,76
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
Data: 31/05/2017
N° repertorio: 4675/4817
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 11/04/2022
Reg. gen. 12484 - Reg. part. 2032
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.107,93
Rogante: Giudice di Pace di Genova
Data: 25/10/2021
N° repertorio: 2063/2021

Trascrizioni

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 06/11/2017

Reg. gen. 35047 - Reg. part. 25210

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 11/01/2023

Reg. gen. 793 - Reg. part. 594

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR].

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

L'immobile risulta regolare rispetto alla variante in corso d'opera al progetto autorizzato con licenza edilizia, progetto n.1460/59

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allega regolamento condominiale.

Si segnala che alla data odierna non sono state trasmesse dall'amministratore di condominio le informazioni richieste dalla sottoscritta al fine di completare la presente sezione della perizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, piano T
Trattasi di box posto al piano seminterrato del condominio civ. 18 di Via Dei Platani nel quartiere di Marassi, adiacente a Corso De Stefanis. L'accesso avviene tramite cancello carrabile automatizzato e porticato comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 683, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.300,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento, i prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dalla banca dati Borsino Immobiliare;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione.

Valori - min/max:

- OMI (2023 - II° semestre) --> €/mq 1.650 - €/mq 2.450;
- Borsino Immobiliare --> €/mq 1.113 - €/mq 1.417 - €/mq 1.722;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 1.500.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a €/mq 1.655,00:

$$\text{mq } 15,00 \times \text{€/mq } 1.655,00 = \text{€ } 24.825,00$$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta:

$$\text{€ } 24.825,00 \times 0,95 = \text{€ } 23.583,75 \text{ al quale si decurtano le spese di adeguamento catastale}$$

$$\text{€ } 23.583,75 - \text{€ } 350,00 = \text{€ } 23.233,75 \text{ che si arrotonda a € } 23.300,00 \text{ (ventitremilatrecento/00 euro)}$$

valore da assumere come prezzo base d'asta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, piano T	15,00 mq	1.553,33 €/mq	€ 23.300,00	100,00%	€ 23.300,00
				Valore di stima:	€ 23.300,00

Valore di stima: € 23.300,00

Valore finale di stima: € 23.300,00

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 02/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALL A_Trascrizione e memoria
- ✓ N° 2 Foto - ALL B
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - ALL C
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL G_Documentazione condominiale
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL H_Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL I_Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL L_Ispezione ipotecarica





LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, piano T
Trattasi di box posto al piano seminterrato del condominio civ. 18 di Via Dei Platani nel quartiere di Marassi, adiacente a Corso De Stefanis. L'accesso avviene tramite cancello carrabile automatizzato e porticato comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 683, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, come "Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale" [AR-UR].
L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici e la zona non ricade in aree di interesse paesaggistico

Prezzo base d'asta: € 23.300,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.300,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Dei Platani, edificio 32R, interno 20, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 683, Sub. 75, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il bene risulta in discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).		
Descrizione:	Trattasi di box posto al piano seminterrato del condominio civ. 18 di Via Dei Platani nel quartiere di Marassi, adiacente a Corso De Stefanis. L'accesso avviene tramite cancello carrabile automatizzato e porticato comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da diversi beni della proprietà, ma verrà, in ogni caso, liberato (anche coattivamente, se necessario) a cura del custode e a spese dei creditori, al più tardi prima che l'aggiudicatario versi il saldo prezzo.		



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 10/08/2012
Reg. gen. 24078 - Reg. part. 3082
Importo: € 178.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 139.318,58
Spese: € 6.423,60
Interessi: € 32.257,82
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 24/07/2012
N° repertorio: 4620/2012
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Iscritto a Genova il 01/06/2017
Reg. gen. 17459 - Reg. part. 3135
Importo: € 394.033,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 197.016,76
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione S.P.A.
Data: 31/05/2017
N° repertorio: 4675/4817
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Genova il 11/04/2022
Reg. gen. 12484 - Reg. part. 2032
Importo: € 7.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 21.107,93
Rogante: Giudice di Pace di Genova
Data: 25/10/2021
N° repertorio: 2063/2021

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 06/11/2017
Reg. gen. 35047 - Reg. part. 25210
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Genova il 11/01/2023

Reg. gen. 793 - Reg. part. 594

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

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

Formalità a carico della procedura

