

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 554/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 554/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

In data 20/02/2025, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2025 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 Borgo Incrociati 19/3, piano secondo

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 di via Borgo Incrociati, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 75,74 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

_Caratteristiche della zona

Borgo Incrociati è un quartiere del comune di Genova, compreso nel Municipio III Bassa Val Bisagno, l'unica porzione della circoscrizione di San Fruttuoso sulla sponda destra del Bisagno, che si trova immediatamente a monte della Stazione di Genova Brignole. E' strutturato lungo un asse principale nord-sud, via Borgo degli Incrociati, attraversato da piccole piazze e vie: l'immobile oggetto di perizia si trova in una via ortogonale all'asse principale che ha lo stesso nome della via principale.

L'antico borgo, sorto come punto di sosta dei viaggiatori all'imboccatura di ponente del ponte di Sant'Agata, è uno dei meglio conservati tra quelli fuori delle mura di Genova, con il suo aspetto medioevale, le sue case colorate e gli stretti vicoli, che ospita ai piani terreni numerose attività artigianali (soprattutto negozi di antiquariato "povero" e modernariato, divenuti nel tempo l'attività principale del rione), ed antiche trattorie. Il borgo ha notevole interesse perché situato in un contesto profondamente alterato dallo sviluppo urbanistico degli ultimi decenni. Nelle ore serali non particolarmente tranquillo per la presenza della movida e di case chiuse.

Nella zona il parcheggio di autovetture libero è problematico, è presente un autosilo a pagamento nei pressi della stazione Brignole.

_Collegamenti

- Trasporto pubblico locale: Le linee urbane AMT connettono il quartiere con le altre parti della città con fermate nelle vicinanze dell'edificio sono molto frequenti. Le linee 13 e 14 connettono l'area con la val Bisagno mentre la linea 18 la connette attraverso San Fruttuoso con l'Ospedale di San Martino. Oltrepassando il sottopasso della linea ferroviaria di fronte alla stazione sono presenti vari capolinea di linee urbane che connettono sia con il levante sia con il ponente della città di Genova.

- Metropolitana: la fermata della metro che collega l'area con il centro urbano fino a Certosa Rivarolo si trova a distanza di circa cinquecento metri dall'immobile oggetto di perizia.

- Ferrovia: l'ingresso della stazione ferroviaria di Genova Brignole si trova a distanza di circa cinquecento metri.

- Autostrada: il casello autostradale più vicino è quello di Genova-est, che si trova a circa tre chilometri di

distanza;

- L'aeroporto della Città di Genova, il Cristoforo Colombo si trova a circa dieci chilometri di distanza.

_Descrizione del fabbricato

Il civico n.19 di via Borgo degli Incrociati, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, è parte dell'aggregato edilizio che si estende lungo l'asse della via sul lato a levante, ed ha l'accesso sul braccio minore della via che la collega a via Canevari.

Il fabbricato è costituito da quattro piani, oltre al piano terreno per un totale di cinque piani fuori terra. Le unità immobiliari sono otto distribuite verticalmente sul vano scala.

Nel fabbricato non è presente l'ascensore.

La struttura portante è in muratura; la copertura è a falde. Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore rosa; i serramenti esterni sono persiane in alluminio color verde.

La scala che dalla via conduce al portone, delimitata da un corrimano in ferro, ha le pedate in ardesia e le alzate intonacate in colore rosa, il pianerottolo è in lastre di ardesia posare con tozzetto in marmo bianco, secondo la tradizione genovese.

Il portone di accesso è in ferro color grigio antracite.

L'atrio di ingresso presenta un pavimento in ardesia; il vano scala è costituito da una rampa che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. Le pedate, le alzate e i pianerottoli della scala sono in ardesia.

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

(allegato 03_individuazione e documentazione fotografica e allegato 12_progetto edilizio).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Borgo Incrociati 19/3, piano secondo

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 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dai Certificati Contestuale Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Civile, ed Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio gli eseguiti:

[redacted] coniugato con [redacted] il 22/06/2017 in regime di separazione dei beni
 [redacted] coniugato con [redacted] il 04/12/2021 in regime di separazione dei beni
 [redacted] coniugato con [redacted] il 24/06/2015 in regime di separazione dei beni ##
 (allegato 05_documenti anagrafe_eseguiti)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord est con i muri perimetrali sul distacco via Borgo degli Incrociati;
- a nord ovest con i muri perimetrali su via Borgo degli Incrociati e con appartamento del civico 17 di via Borgo degli Incrociati;
- a sud ovest con il cavedio condominiale e appartamento del civico 17;
- a sud est con il vano scala e appartamento interno 2 di via Borgo degli Incrociati;
- sopra con appartamento interno 5;
- sotto con l'appartamento interno 1.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,99 mq	75,74 mq	1	75,74 mq	2,74 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				75,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 (diciannove) di via Borgo degli Incrociati, contraddistinto con il numero interno 3 (tre) situato al piano secondo, è composto da sette locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 5,08 mq.;
- cucina: 12,04 mq.;
- soggiorno: 12,26 mq.;
- camera: 14,45 mq.;
- bagno: 7,84 mq.;
- ripostiglio: 2,33 mq.;
- disimpegno: 1,99 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 75,74 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 56,99 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

(allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/05/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 877,00 Piano secondo
Dal 18/05/1981 al 17/06/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 877,00 Piano secondo
Dal 17/06/1983 al 05/08/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano secondo
Dal 05/08/1994 al 07/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano secondo
Dal 07/06/2007 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 313,75 Piano secondo

Dal 23/07/2015 al 15/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 313,75 Piano secondo
------------------------------	-------------------	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(10_visura storico catastale)

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	49	107	7	1	A5	5	4,5 vani	69 mq	313,75 €	secondo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 04/04/2025 (allegato 02_verbale di accesso), non è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (allegato 11_planimetria catastale)

Le difformità rilevate riguardano opere interne:

- la demolizione della tramezza di separazione tra cucina e soggiorno (probabilmente ex camera) e costruzione di tamponamento della porta verso disimpegno; demolizione di piccoli tratti di muratura e costruzione di muretti;

Le difformità sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600,00 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della porta del bagno dove manca il vetro di tamponamento.

PARTI COMUNI

L'Amministratore del Condominio [REDACTED].com ha riferito che il Condominio non è provvisto di Regolamento Condominiale. La quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia è di 24,70/1.000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture discrete come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a nord ovest, e nord est;
- Altezza interna utile: 2,74 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante;
- Solai: legno
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in colore verde; sulla parete di lavoro della cucina e nel bagno in piastrelle di ceramica tinteggiate color glicine;
- Pavimentazione interna: in tutti i locali piastrelle in gres color cotto, eccetto il bagno piastrelle bianche;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio colore bianco con vetro doppio; persiane in alluminio colore verde;
- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato; porte interne in legno tamburato colore bianco nella camera; il bagno ha una porta pannellata in struttura metallica, sprovvista del pannello vetrato.
- Bagno: Lavabo, vasca da bagno con seduta, doccia, w.c., e bidet;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale.
- Impianto gas: metano;
- Impianto riscaldamento e Impianto acqua calda sanitaria: autonomo, con caldaia Hermann Saunier Duval – Themis Condens situata nel pensile della cucina.

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/08/2023
- Scadenza contratto: 27/03/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova è risultato che è qui sono residenti:

- **** Omissis **** e

- **** Omissis ****

entrambe con stato civile sconosciuto

(Allegati 06_documenti anagrafe_residenti)

Nell'immobile è presente un contratto di Locazione intestato a:

**** Omissis **** che non risiede nell'immobile;

In relazione alla documentazione fornita dal conduttore:

Il contratto stipulato è di NATURA TRANSITORIA (minimo 30 giorni massimo 18 mesi) prevede la locazione dal 05/08/2023 al 04/03/2025.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 27/03/2025 - serie 3T n.4676.

Contestualmente nella stessa data 27/03/2025 è stata presentata all' Agenzia delle Entrate la proroga del contratto per ulteriori 18 mesi dal 04/03/2025 al 04/09/2026.

Considerato che la trascrizione dell'Atto di pignoramento dell'immobile datata 13/01/2025, è precedente alla registrazione del contratto di cui sopra, si evince che l'esecuzione non è opponibile.

(allegato 06_documento anagrafe residenti e allegato 07_contratto di locazione)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/08/1994 al 07/06/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Andrea Fusaro	05/08/1994	7078		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Genova	09/08/1994	18470	14282	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/06/2007 al 23/07/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Piana Paola	07/06/2007	12023	5848	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Genova	15/06/2007	25821	13952	
Dal 23/07/2015	**** Omissis ****	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Raffaella Grasso	23/07/2015	2366	1627	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Genova	10/08/2015	21594	16332	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

L'Atto di compravendita con cui **** Omissis **** acquistavano ½ dell'immobile da **** Omissis **** è inserito come allegato alla presente perizia.
(Allegato 09_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 22/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

Iscritto a Genova il 15/06/2007

Reg. gen. 25822 - Reg. part. 7326

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Piana Paola

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 12024

N° raccolta: 5849

- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Roma il 14/12/2016

Reg. gen. 37479 - Reg. part. 6461

Quota: 1/2

Importo: € 86.850,46

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 43.425,23

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SpA

Data: 13/12/2016

N° repertorio: 3809

N° raccolta: 4816

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 19/03/2024

Reg. gen. 9165 - Reg. part. 1182

Quota: 1/2

Importo: € 40.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 32.498,55

Rogante: Tribunale di Genova

Data: 06/03/2024

N° repertorio: 3324

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 13/01/2025

Reg. gen. 788 - Reg. part. 670

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di via Borgo degli Incrociati 19 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-US, ambito di conservazione del centro storico urbano Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38

- vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico:

vincolo architettonico: il fabbricato di via Borgo degli Incrociati 19 non risulta tra i beni vincolati del d.lgs. n°42/2004 parte II ;

vincolo paesaggistico: il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del d.lgs. n°42/2004 parte III bellezze di insieme "Quartiere detto di Borgo Incrociati nella zona San Fruttuoso nel Comune di Genova" D.M. 08/06/1977 "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché in contesto profondamente alterato dallo sviluppo urbanistico degli ultimi decenni, il borgo residuo costituisce un'isola che permette ancora di apprezzare l'aspetto ambientale e tipologico del vecchio borgo; tali caratteristiche si concretizzano nelle dimensioni della strada che rappresenta il suo asse centrale e nei residui recessi ancora intatti e nei collegamenti trasversali, nonché nei rapporti volumetrici complessivi; l'insieme si presenta pertanto come un bene ambientale paesistico perfettamente definito".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

- La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata e l'Archivio Storico del Comune di Genova ha consentito:

La visura dei progetti relativo al fabbricato di via Borgo degli Incrociati 19:

- Progetto 1337 del 1982 - Domandina _rifacimento della prima rampa scala del fabbricato
- Progetto 85 del 1991 - progetto di recupero dell'aggregato edilizio dei civici 13-15-17-19 a seguito dello scoppio avvenuto all'interno di una abitazione nel civico 30 di via Borgo degli Incrociati, il 5 luglio 1987: interventi di risanamento conservativo, con sistemazione delle parti comuni a più edifici come i cavedi. Risanamento igienico e statico. In particolare per il civico n.19 era previsto un intervento di manutenzione straordinaria, con eliminazione delle superfetazioni e riordino delle facciate e delle coperture
- Progetto 3809 del 1996 - DIA - manutenzione tetto facciate vano scale civ.19

La visura dei progetti relativi all'immobile interno 3 oggetto di perizia:

- Progetto 237 del 1984 - Domandina - parziale risanamento igienico appartamento interno 3 fabbricato via Borgo Incrociati 19 (al 1991 sembra non siano stati pagati i diritti) - intervento di consolidamento delle travi portanti del solaio soprastanti altro appartamento che hanno comportato demolizione e ricostruzione di alcune tramezze
- Progetto 45 del 1994 - comunicazione ai sensi art. 48 L.28/02/1985 n.47 che sono stati eseguiti nell'anno 1983 all'interno dell'immobile opere edilizie relative a trasformazione di locale latrina e vano cucina in bagno e trasformazione di camera da letto in cucina.

(allegato 12_progetto edilizio)

Il fabbricato di via Borgo degli incrociati civico 19 in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di decreto di abitabilità poiché la sua costruzione è ante 1934.

_Differmità

Nel progetto 45 del 1994 sono descritte le opere edilizie di trasformazione eseguite ma non rappresentate graficamente. Contestualmente in stessa data è stata presentata la planimetria catastale che ne rappresenta la traduzione grafica.

Le difformità rilevate riguardano opere interne:

- la demolizione della tramezza di separazione tra cucina e soggiorno (probabilmente ex camera) e costruzione di tamponamento della porta verso disimpegno; demolizione di piccoli tratti di muratura;

_Regolarizzazione delle difformità

Non essendo conosciuta la data certa in cui sono stati eseguiti i lavori, si assume sia postuma al 1 gennaio 2005, pertanto le difformità relative alle opere interne non autorizzate, potranno essere regolarizzate con una CILA (clausola residuale) ai sensi dell'art. 6 bis DPR 380/2001 (interventi subordinati a comunicazione inizio lavori asseverata) dove al comma 5 "la mancata comunicazione asseverata dell'inizio lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro".

Il costo della regolarizzazione potrà essere quindi:

- onorari professionali per la redazione della pratica: 600,00 euro;
- tariffa di istruttoria al Comune di Genova: 33,70 euro;
- sanzione: 1.000,00 euro.

Il costo di regolarizzazione previsto è di circa 1.633,70 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE

Come indicato nel contratto di locazione (allegato 07_contratto di locazione) esiste un Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità, di cui è stata fatta la richiesta di copia conforme a IRE S.p.A. - Divisione Energia della Regione Liguria.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal Geometra Tommaso Gambuzza, ed ha validità fino al 02/08/2033 (allegato 13_APE_072023_32403 - allegato 14_ricevuta APE_2023_32403).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202332403, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 205,63 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Può essere

migliorata la classe G con un EPgI,nren di 198,10 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di diciassette anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 858,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite dall'Amministratore del Condominio [REDACTED] si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, per l'anno 2024 è stato di 858,00 euro;
- le spese condominiali a saldo 2023 e saldo 2024 sono state saldate il 04/09/2024;
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- la quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia è di 24,70/1.000.
(allegato13_rendiconto condominiale)

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 Borgo Incrociati 19/3, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 di via Borgo Incrociati, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 75,74 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 87.252,48

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 75,74 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2024.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/5, cioè come "abitazione di tipo ultrapopolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" Zona Semi centrale / VIA CANEVARI - BORGO INCROCIATI - CORSO MONTEGRAPPA TU. B (V.CANEVARI - P.ZZA ROMAGNOSI - V.MORESCO) con codice di zona C09, Microzona catastale n.56; Abitazioni di tipo economico: valori da un minimo di 940 €/mq. ad un massimo di 1.400 €/mq. (allegato 15_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliari nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 17_tabelle stima).

I valori sono stati confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 1.200 euro.

Il valore ottenuto di 1.200 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 17_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,96.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.200 \text{ €/mq.} \times 0,96 = 1.152,00 \text{ €/mq.}$$

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 75,74 metri quadrati risulta essere:

$$1.152,00 \text{ €/mq.} \times 75,74 \text{ mq.} = 87.252,48 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Borgo Incrociati 19/3, piano secondo	75,74 mq	1.152,00 €/mq	€ 87.252,48	100,00%	€ 87.252,48
Valore di stima:					€ 87.252,48

Valore di stima: € 87.252,48

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2233,70	€

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Valore finale di stima: € 80.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$87.252,48 \text{ €} \times 0,95 = 82.889,86 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale (600€) ed edilizia (1.633,70 €) che ammontano a 2.233,70 euro:

82.889,86 € - 2.233,70 € = 80.656,16 €

che sarà arrotondato a 80.000,00 €

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 10/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_554_2024_Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe_esecutati
- ✓ Altri allegati - 06_documento anagrafe_residenti
- ✓ Altri allegati - 07_contratto locazione
- ✓ Altri allegati - 08_ispezione ipotecaria+4note
- ✓ Atto di provenienza - 09_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 10_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 11_planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - 12_progetto edilizio



- ✓ Altri allegati - 13_rendiconto condominiale
- ✓ Altri allegati - 14_APE_07202332403_signed
- ✓ Altri allegati - 15_ricevuta APE_2023_32403
- ✓ Altri allegati - 16_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 17_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 18_Attestazione di conformita` allegati alla perizia



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Borgo Incrociati 19/3, piano secondo
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 di via Borgo Incrociati, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 75,74 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via Borgo degli Incrociati 19 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-US, ambito di conservazione del centro storico urbano Struttura del Piano, Livello 3, Tav.38 - vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: vincolo architettonico: il fabbricato di via Borgo degli Incrociati 19 non risulta tra i beni vincolati del d.lgs. n°42/2004 parte II ; vincolo paesaggistico: il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del d.lgs. n°42/2004 parte III bellezze di insieme "Quartiere detto di Borgo Incrociati nella zona San Fruttuoso nel Comune di Genova" D.M. 08/06/1977 "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché in contesto profondamente alterato dallo sviluppo urbanistico degli ultimi decenni, il borgo residuo costituisce un'isola che permette ancora di apprezzare l'aspetto ambientale e tipologico del vecchio borgo; tali caratteristiche si concretizzano nelle dimensioni della strada che rappresenta il suo asse centrale e nei residui recessi ancora intatti e nei collegamenti trasversali, nonché nei rapporti volumetrici complessivi; l'insieme si presenta pertanto come un bene ambientale paesistico perfettamente definito".

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Borgo Incrociati 19/3, piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 107, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A5	Superficie	75,74 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della porta del bagno dove manca il vetro di tamponamento.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 19 di via Borgo Incrociati, contraddistinto con il numero di interno 3, al piano secondo, è composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 75,74 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 15/06/2007
Reg. gen. 25822 - Reg. part. 7326
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Piana Paola
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 12024
N° raccolta: 5849
- **Ipoteca della Riscossione** derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Roma il 14/12/2016
Reg. gen. 37479 - Reg. part. 6461
Quota: 1/2
Importo: € 86.850,46
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.425,23
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SpA
Data: 13/12/2016
N° repertorio: 3809
N° raccolta: 4816
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 19/03/2024
Reg. gen. 9165 - Reg. part. 1182
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.498,55
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 06/03/2024
N° repertorio: 3324

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/01/2025
Reg. gen. 788 - Reg. part. 670
Quota: 1/1



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

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

Formalità a carico della procedura

