

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED] SRL

Codice fiscale: [REDACTED]

Conegliano (TV)

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

Piazza Martiri della Benedicta

16013 - Campo Ligure (GE)

Nato a [REDACTED]

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
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
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 81/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 38.710,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

All'udienza del 04/04/2024, 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 08/04/2024 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 Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 44°32'17.12"N 8°41'52.05"E)

DESCRIZIONE

L'immobile ad uso residenziale è ubicato nel centro storico, inizio area pedonale, del Comune di Campo Ligure. E' posto al secondo piano e terzo piano mansardato del condominio.

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 07 maggio 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3

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:

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

proprietà 1/1)

Nell'atto di acquisto l'esecutata risulta di stato civile libero.

CONFINI

Distacco su tre lati, altra unità immobiliare, vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				61,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nello specifico l'immobile risulta composto da:

- Open space (soggiorno + cucina a vista) = 25,50mq
- Locale igienico sup.netta = 4,00mq
- Camera mansardata sup.netta = 23,00mq
- Ripostiglio sup.netta = 4,50mq

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/1991 al 20/09/2004		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 201, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 154,55 Piano 2
Dal 20/09/2004 al 22/10/2007		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 201, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 154,55 Piano 2
Dal 22/10/2007 al 27/07/2010		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 201, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 154,55
Dal 27/07/2010 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 201, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Rendita € 154,55 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 08/04/2024		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 201, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 61 mq Rendita € 154,55 Piano 2-3

La data del 08/04/2024 corrisponde alla data di reperimento della visura storica catastale (ALL.D).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali, ad oggi non si osservano variazioni.

Non si riscontrano incongruenze nella cronistica dei titolari catastali e negli identificativi riportati nell'atto di pignoramento.

Mappali Terreni Correlati (ALL.F): Codice Comune B538 - Foglio 11 - Particella 201

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	201	4		A4	2	3,5	61 mq	154,55 €	2-3	

Corrispondenza catastale

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

Non si riscontrano incongruenze planimetriche tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo del 07/05/2024 (ALL.H) e la planimetria catastale depositata in data 27/07/2010 (ALL.E)

PATTI

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto della stima è posto al secondo/terzo piano mansardato del condominio civ. 6 di Piazza martiri della Benedicta ed è composto da:

al primo piano

- un ingresso su soggiorno con cucina a vista;
- un locale igienico.

al piano mansardato

- una camera e un ripostiglio.

L'appartamento è sprovvisto di balconi.

Caratteristiche generali dell'immobile:

- Infissi esterni: finestre in alluminio e persiane in legno - condizioni buone;
- Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni mediocri;
- Bagno: pavimento in laminato, pareti rivestite in piastrelle e tinteggiate; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet e doccia, lavabo non presente - condizioni buone;
- Pavimenti: laminato;
- Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- fognario: allacciato alla rete comunale;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico e produzione di ACS: autonomi, è presente una caldaia nella zona cucina.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni buone come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

PARTI COMUNI

Le parti comuni condominiali risultano in stato di degrado come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il condominio è provvisto di ascensore.

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:

- strutture verticali: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: non presenti

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta usato parzialmente dall'esecutata, 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 30/12/1991 al 20/09/2004		ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	30/12/1991	31/5709	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	18/10/1995	24049	16496
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 20/09/2004 al 22/10/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	ANSELMI LORENZO	20/09/2004	44600/8939	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	12/10/2004	48618	29976
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 22/10/2007	COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	NOLI ANGELO	22/10/2007	58093/20203	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	31/10/2007	47041	26532
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Genova	31/10/2007	12111		

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per la Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Genova il 24/04/1992 al n. 31/5709 non risulta trascritta la relativa Accettazione d'Eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Genova il 31/10/2007

Reg. gen. 47042 - Reg. part. 12756

Importo: € 185.693,40

A favore

Contro L.....

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 92.846,70

Rogante: Noli Angelo

Data: 22/10/2007

N° repertorio: 58094/20204

Note: BANCA DIPOMA SPA successivamente

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Genova il 22/08/2014

Reg. gen. 19931 - Reg. part. 2875

Importo: € 67.160,48

A favore

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.580,24

Rogante: pubblico ufficiale Equitalia Nord spa

Data: 21/08/2014

N° repertorio: 1416/4814

Trascrizioni

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

Trascritto a Genova il 14/03/2024

Reg. gen. 8764 - Reg. part. 6916

A favo

Contr

Formalità a carico della procedura

precedenza B in data 22 novembre 2021 ha ceduto alla società propri crediti, la quale ha conferito a procura speciale per la gestione dei propri crediti.

NORMATIVA URBANISTICA

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. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta regolare rispetto alla DIA 54/07 e successiva variante.

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) n.32977, redatto dalla sottoscritta in data 02/07/2024 con validità fino al 02/07/2034:

- l'immobile ricade in classe energetica F:

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 203,05

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio (ALL.G).
Il condominio risulta sprovvisto di regolamento condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3
L'immobile ad uso residenziale è ubicato nel centro storico, inizio area pedonale, del Comune di Campo Ligure. E' posto al secondo piano e terzo piano mansardato del condominio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 201, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.710,00

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 550 - €/mq 820;
- Borsino Immobiliare --> €/mq 614 - €/mq 719 - €/mq 825;
- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 600.

Tenuto conto dello stato dell'immobile, si ritiene congruo applicare un valore medio tra i suddetti valori pari a €/mq 668:

$$\text{mq } 61,00 \times \text{€/mq } 668,00 = \text{€ } 40.748,00$$

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:

$$\text{€ } 40.748,00 \times 0,95 = \text{€ } 38.710,60 \text{ che si arrotonda a € } 38.710,00 \text{ (trentottomilasettecentodieci/00 euro) valore da assumere come prezzo base d'asta.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3	61,00 mq	634,60 €/mq	€ 38.710,60	100,00%	€ 38.710,00
Valore di stima:					€ 38.710,00

Valore di stima: € 38.710,00

Valore finale di stima: € 38.710,00

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 02/07/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Pratiche edilizie
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità - ALL.C.1
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 7 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G - Documentazione condominiale
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3

L'immobile ad uso residenziale è ubicato nel centro storico, inizio area pedonale, del Comune di Campo Ligure. E' posto al secondo piano e terzo piano mansardato del condominio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 201, Sub. 4, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: 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: € 38.710,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.710,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campo Ligure (GE) - Piazza Martiri della Benedicta, edificio 6, interno 3, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 201, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	61,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al secondo e terzo piano mansardato del condominio civ. 6 di Piazza martiri della Benedicta ed è composto da: al primo piano - un ingresso su soggiorno con cucina a vista; - un locale igienico. al piano mansardato - una camera e un ripostiglio. L'appartamento è sprovvisto di balconi. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: finestre in alluminio e persiane in legno - condizioni buone; - Porta d'ingresso: portoncino in legno - condizioni mediocri; - Bagno: pavimento in laminato, pareti rivestite in piastrelle e tinteggiate; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet e doccia, lavabo non presente - condizioni buone; - Pavimenti: laminato; - Pareti e soffitti: intonacati e tinteggiati. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - fognario: allacciato alla rete comunale; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico e produzione di ACS: autonomi, è presente una caldaia nella zona cucina. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni buone come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).		
Descrizione:	L'immobile ad uso residenziale è ubicato nel centro storico, inizio area pedonale, del Comune di Campo Ligure. E' posto al secondo piano e terzo piano mansardato del condominio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Genova il 31/10/2007
Reg. gen. 47042 - Reg. part. 12756
Importo: € 185.693,40

A favore

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 92.846,70

Rogante: Noli Angelo

Data: 22/10/2007

N° repertorio: 58094/20204

Note: I

- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Iscritto a Genova il 22/08/2014

Reg. gen. 19931 - Reg. part. 2875

Importo: € 67.160,48

A favore

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.580,24

Rogante: pubblico ufficiale

Data: 21/08/2014

N° repertorio: 1416/4814

