

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 315/2024 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
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 315/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 132.678,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 21/10/2024, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, piano T

DESCRIZIONE



L'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel quartiere genovese di San Martino, al piano terra di un edificio di complessivi sei piani. La Via dei Bedinotti è una traversa di Salita Inferiore Santa Tecla, strada che inizia dalla parte bassa del quartiere e procede in salita per circa 100 m dove si trova il bivio con Via dei Bedinotti.

Nelle immediate vicinanze del condominio non vi sono altri immobili con destinazioni d'uso differenti da quella residenziale. Tutti i principali servizi come banche, ufficio postale, fermate dei bus pubblici, scuole e le diverse attività commerciali si trovano nella parte bassa del quartiere, a circa 100 m.

A circa 200 m vi è l'Ospedale San Martino e l'Università di Medicina.

La Stazione delle FF.SS. di Genova Brignole dista circa 4 km.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/12/2024.

Custode delle chiavi: Sovemo

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 dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile ha confini con vano scale, appartamento interno 2, Via dei Bedinotti, Salita Inferiore Santa Tecla.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	87,00 mq	1	87,00 mq	3,03 m	T
Terrazza	122,00 mq	122,00 mq	0,15	18,30 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				105,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è suddiviso in ingresso su cui si apre il soggiorno, una prima camera collegata all'ingresso con un piccolo disimpegno.

Dall'ingresso inizia un corridoio che conduce alla cucina, al bagno, dotato di WC, bidet, lavabo a vasca e ad una seconda camera.

Tutti i locali, ad eccezione del bagno, sono dotati di porta finestra con accesso diretto alla terrazza al piano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Piano T Graffato 608
Dal al 24/09/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T Graffato 608
Dal al 04/08/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 852,15 Piano T Graffato 608
Dal 04/08/2020 al 22/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 852,15 Piano T Graffato 608

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

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	46	605	3	1	A3	3	6 vani	90 mq	852,15 €	T	608

Corrispondenza catastale

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

La planimetria dello stato attuale, le cui misure sono state rilevate in sede di sopralluogo in data 03/12/2024, corrisponde con quanto riportato in planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

PATTI

L'immobile è disabitato con alcuni arredi al suo interno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è disabitato e si presenta in discreto stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale con portone d'ingresso, vano scale e caldaia per il riscaldamento in comune.

Sono presenti posti auto condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CONDOMINIO

Il condominio è costituito da sei piani complessivi, la copertura è piana, i prospetti esterni sono finiti ad intonaco e tinta.

La struttura portante è in cemento armato con tamponamenti e tramezze interne in laterizio.

Vi è una sola scala condominiale. Il riscaldamento è centralizzato ed è alimentato a gas metano.

Sono presenti posti auto condominiali.

Complessivamente si presenta in buono stato per quanto visibili.

APPARTAMENTO

L'immobile è orientato a nord- est, l'altezza interna è pari a 3,03 m, presenta pavimenti in marmette di graniglia e piastrelle in ceramica. I soffitti e le pareti sono finiti ad intonaco e tinta. Le pareti della cucina e del bagno sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

Le finestre sono in alluminio con doppio vetro. Ogni portafinestra è dotata di grata esterna apribile.

Gli oscuranti sono avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono in legno tamburato con un riquadro interno.

Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione a gas metano e radiatori in alluminio.
L'acqua calda sanitaria è alimentata con calderina a gas metano presente in cucina di cui non si conosce lo stato d'uso.
Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/2020	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Biglia di Saronno Pietro	04/08/2020	52735	
		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.

L'atto di provenienza non è presente agli atti e verrà inserito come allegato al n. 1

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 26/08/2020
Reg. gen. 24848 - Reg. part. 3570
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **denuncia di successione**
Trascritto a Genova il 30/05/1994
Reg. gen. 11825 - Reg. part. 9120
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **denuncia di successione**
Trascritto a Genova il 12/12/2001
Reg. gen. 36622 - Reg. part. 24378
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto di compravendita**
Trascritto a Genova il 26/08/2020
Reg. gen. 24847 - Reg. part. 18079
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Genova il 27/08/2020
Reg. gen. 24893 - Reg. part. 18114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Genova il 27/08/2020
Reg. gen. 24892 - Reg. part. 18113
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **atto di pignoramento**
Trascritto a Genova il 18/07/2024
Reg. gen. 24890 - Reg. part. 19635
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AR - UR (Ambito di riqualificazione Urbanistica Residenziale) del PUC vigente.

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. L'immobile risulta agibile.

Da ricerche presso l'Edilizia Privata è risultato il progetto n. 664 del 1962 (allegato n. 6) e il decreto di abitabilità n. 3519 del 31/12/1965 (allegato n. 7).

Le tavole delle planimetrie di progetto riportano una diversa distribuzione interna delle unità abitative del piano terra, rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo: tale progetto riporta l'unità immobiliare con un vano in meno rispetto all'attuale.

Dato che invece la planimetria catastale, presentata in data 17/05/1965, descrive la planimetria così come si presenta oggi, per ottenere la regolarità edilizia si applica l'art. 48 della Legge Regionale n. 16/2008 così come precisato:

"Articolo 48 L.R. 16/2008

(Opere in difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 1° settembre 1967)

1. Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data non rientranti nella definizione delle opere interne di cui all'articolo 22, comma 2, purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o di agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità."

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.

L'APE è prodotto come allegato all'atto di provenienza, ha scadenza in data 12/02/2026 e rappresenta la classe energetica F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La richiesta dello stato debitorio verso il Condominio, riferito all'anno in corso e precedente, è stata presentata all'Amministratore via email all'indirizzo **** Omissis **** e via telefono al numero **** Omissis **** in data 03/12/2024.

E' tuttora in corso di acquisizione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, piano T

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel quartiere genovese di San Martino, al piano terra di un edificio di complessivi sei piani. La Via dei Bedinotti è una traversa di Salita Inferiore Santa Tecla, strada che inizia dalla parte bassa del quartiere e procede in salita per circa 100 m dove si trova il bivio con Via dei Bedinotti. Nelle immediate vicinanze del condominio non vi sono altri immobili con destinazioni d'uso differenti da quella residenziale. Tutti i principali servizi come banche, ufficio postale, fermate dei bus pubblici, scuole e le diverse attività commerciali si trovano nella parte bassa del quartiere, a circa 100 m. A circa 200 m vi è l'Ospedale San Martino e l'Università di Medicina. La Stazione delle FF.SS. di Genova Brignole dista circa 4 km.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 608

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

Valore di stima del bene: € 147.420,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di abitazioni, omogenee per ubicazione, accessibilità, caratteristiche

intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), fascia periferica, codice zona D16: valore min. €/mq 1100 - valore max €/mq 1600.
- Borsino Immobiliare, zone semi periferica, immobili di fascia media: valore min. €/mq 1231 - valore max €/mq 1944.

Si sono poi verificati, presso l'Agenzia delle Entrate, i valori dichiarati di cinque immobili venduti entro un'area circoscritta prossima alla Via dei Bedinotti, negli ultimi sei mesi del 2024, per immobili con la superficie commerciale simile e la medesima categoria catastale.

La media dei valori dichiarati è risultata pari a €/mq 1535,00.

In considerazione dei valori suddetti, si ritiene quindi che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 1400,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, piano T	105,30 mq	1.400,00 €/mq	€ 147.420,00	100,00%	€ 147.420,00
Valore di stima:					€ 147.420,00

Valore di stima: € 147.420,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 132.678,00

Si ritiene di applicare una riduzione pari al 10% per assenza di garanzia da vizi occulti e per una migliore commerciabilità.



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 30/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bazzani Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - perizia in formto privacy
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - rilievo stato attuale
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - progetto n. 664/1962
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 8 Foto - allegato fotografico di n. 28 foto a colori



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, piano T

L'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel quartiere genovese di San Martino, al piano terra di un edificio di complessivi sei piani. La Via dei Bedinotti è una traversa di Salita Inferiore Santa Tecla, strada che inizia dalla parte bassa del quartiere e procede in salita per circa 100 m dove si trova il bivio con Via dei Bedinotti. Nelle immediate vicinanze del condominio non vi sono altri immobili con destinazioni d'uso differenti da quella residenziale. Tutti i principali servizi come banche, ufficio postale, fermate dei bus pubblici, scuole e le diverse attività commerciali si trovano nella parte bassa del quartiere, a circa 100 m. A circa 200 m vi è l'Ospedale San Martino e l'Università di Medicina. La Stazione delle FF.SS. di Genova Brignole dista circa 4 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 608 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AR - UR (Ambito di riqualificazione Urbanistica Residenziale) del PUC vigente.

Prezzo base d'asta: € 132.678,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 132.678,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via dei Bedinotti, edificio 2, scala u, interno 3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 605, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3, Graffato 608	Superficie	105,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile è disabitato e si presenta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto di esecuzione si trova nel quartiere genovese di San Martino, al piano terra di un edificio di complessivi sei piani. La Via dei Bedinotti è una traversa di Salita Inferiore Santa Tecla, strada che inizia dalla parte bassa del quartiere e procede in salita per circa 100 m dove si trova il bivio con Via dei Bedinotti. Nelle immediate vicinanze del condominio non vi sono altri immobili con destinazioni d'uso differenti da quella residenziale. Tutti i principali servizi come banche, ufficio postale, fermate dei bus pubblici, scuole e le diverse attività commerciali si trovano nella parte bassa del quartiere, a circa 100 m. A circa 200 m vi è l'Ospedale San Martino e l'Università di Medicina. La Stazione delle FF.SS. di Genova Brignole dista circa 4 km.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Genova il 26/08/2020

Reg. gen. 24848 - Reg. part. 3570

Importo: € 145.000,00

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

Contro **** Omissis ****

- **atto di pignoramento**

Trascritto a Genova il 18/07/2024

Reg. gen. 24890 - Reg. part. 19635

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

Contro **** Omissis ****

