

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lazzerini Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 351/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 351/2024 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.650,00	13

INCARICO

All'udienza del 13/11/2024, il sottoscritto Arch. Lazzerini Paolo, con studio in Via Amendola, 9 - 16035 - Rapallo (GE), email pl@gruppolazzerini.com, PEC paolo.lazzerini@archiworldpec.it, Tel. 328 8883936, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2024 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 Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento sito a Genova, distinto con il civico 6 di via Carso e con l'interno 7, posto al piano secondo di un edificio popolare risalente agli anni '20 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi.

L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con soprastante porzione di soppalco.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2

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

A partire da nord in senso orario: l'appartamento confina con i muri perimetrali, appartamento di altra proprietà e con il vano scale comune dello stabile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	3,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 864,00 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 560.000,00 Piano 2
Dal 30/07/1999 al 29/01/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 289,22 Piano 2
Dal 29/01/2007 al 14/11/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 Superficie catastale 66 mq Rendita € 402,84 Piano 2

Gli importi di rendita catastale indicati di 864 e 560.000 sono espressi in Lire anzichè in Euro

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	36	105	7	1	A4	5	4	66 mq	402,84 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si sono riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, per cui risulterebbe necessaria la presentazione di una variazione catastale al Catasto dei Fabbricati mediante aggiornamento DOCFA.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non verificabili
Esposizione: Sud-Ovest
Altezza interna utile: 3,20 m
Str. verticali: struttura mista in c.a.
Solai: solai in c.a.
Copertura: piana
Manto di copertura: non verificabile
Pareti esterne ed interne: pareti intonacate tinteggiate
Pavimentazione interna: pavimenti in graniglia ed in piastrelle ceramiche
Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio, persiane in alluminio, porte interne in legno
Volte: non presenti
Scale: condominiali con gradini in graniglia
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia per bagno e cucina, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori e a.c.s. con caldaia a gas; per quanto possibile constatare a vista al sopralluogo gli impianti appaiono in condizioni sufficienti ancorchè non a norma.
Terreno esclusivo: non presente
Posto auto: non presente
Soffitta, cantina o simili: non presente
Dotazioni condominiali: ascensore
Altro: si segnala la presenza di alcune macchie di umidità e di scrostamenti di pareti e soffitti nella zona della cucina e del soppalco soprastante il bagno con la possibile presenza di perdite o infiltrazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto è stato possibile constatare al momento del sopralluogo l'immobile pareva risultare utilizzato, come indicato anche dal relativo verbale redatto ed allegato, in cui il Sig. **** Omissis ****, qualificatosi come marito della esecutata, dichiarava che l'appartamento sarebbe concesso in comodato d'uso gratuito ai Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Da verifiche effettuate presso i competenti uffici comunali, risulterebbero come soggetti formalmente residenti nell'immobile i Sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, ma da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate non si è rintracciata alcuna registrazione di contratti di locazione o di comodato attualmente in essere ed opponibili alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/2003 al 05/10/2004	**** Omissis ****	Atto pubblico amministrativo per cessione di diritti reali a titolo oneroso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/02/2003	64313	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/03/2003	9097	6051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/10/2004 al 08/10/2009	**** Omissis ****	Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rodolfo Givri	05/10/2004	50797	12811
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/10/2004	49773	30721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/10/2009 al 05/09/2012	**** Omissis ****	Atto notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Givri	08/10/2009	8178	2684

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	13/10/2009	32839	22346
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/09/2012 al 09/06/2016	**** Omissis ****	Notaio Marco Jommi	05/09/2012	85246	15757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/09/2012	26682	20936
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cessione di diritti reali a titolo gratuito in esecuzione a provvedimento omologato di separazione			
Dal 09/06/2016	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Marco Jommi	09/06/2016	87570	17147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/06/2016	18542	13175
		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;

L'atto a firma del notaio Marco Jommi del 09/06/2016 dà esecuzione al provvedimento di separazione del Tribunale di Genova R.G.N. 13430/12 Cron. 2090/13 depositato presso la Cancelleria il 17/04/2013.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 02/09/2024

Reg. gen. 30114 - Reg. part. 23797

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che l'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli a carico della procedura sarebbe il seguente: per ogni pignoramento € 294.

NORMATIVA URBANISTICA

Da informazioni apprese presso i competenti uffici comunali, l'immobile si trova in zona AC-IU (Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO) ed è soggetto a vincoli paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio originario di cui l'immobile fa parte è stato costruito anteriormente al 1967, come risulta dagli atti di provenienza e dalla planimetria catastale di impianto del 1939.

Da informazioni ricevute dai competenti uffici comunali, nonchè in base a quanto risulta anche dagli atti notarili, successivamente non sarebbero presenti ulteriori pratiche edilizie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m. per l'appartamento in esame è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica n.59383 trasmesso ai sensi di Legge in via telematica alla Regione Liguria in data 20/12/2024 con numero di protocollo Prot/2024/2048012.

Rispetto all'ultimo stato autorizzato, nello stato attuale dell'appartamento si sono riscontrate diverse difformità edilizie, tra cui in particolare la differente posizione di alcuni divisori interni e la modifica e spostamento di

alcune bucature esterne, oltre alla presenza di un soppalco sopra il locale bagno che determina altezza inferiori a quelle previste dalla normativa vigente.

Alla luce di quanto esposto, in base alle informazioni apprese presso i competenti uffici comunali relativamente alla regolarizzazione di quanto riscontrato:

- per le difformità esterne (presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione) dovrebbe essere possibile presentare una Comunicazione ai sensi dell'Art.48 comma 2 della L.R.16-2008 s.m.i. che prevederebbe una sanzione minima pari a 516€ oltre ai diritti di segreteria (il vincolo paesaggistico insistente sulla zona è successivo e pertanto non dovrebbe essere applicabile, diversamente occorrerebbe anche l'ottenimento della compatibilità paesaggistica con i relativi oneri e sanzioni);
- per le difformità interne (presumibilmente realizzate in un periodo successivo alla costruzione e difficilmente collocabile con esattezza) sarebbe sicuramente possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria per opere già eseguite con relativa sanzione di 1.000€ oltre ai diritti di segreteria o in alternativa anche una Comunicazione ai sensi dell'Art.22 della L.R. 16-2008 s.m.i. (qualora si potesse dimostrare che tali opere difformi non sono successive al 1 gennaio 2005).

Infine per quanto riguarda il soppalco soprastante il locale bagno (che in origine aveva probabilmente la funzione di ospitare i serbatoi di acqua), si potrebbero valutare alternativamente l'eventuale demolizione e rimessa in pristino o il mantenimento previo ottenimento di un parere favorevole dell'A.S.L. per la deroga con il pagamento dei relativi diritti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.135,15

Da informazioni raccolte con lo studio di amministrazione sui beni oggetto della procedura risulterebbero gravanti allo stato attuale alcuni oneri condominiali ordinari arretrati relativi all'esercizio in corso ed al precedente per un ammontare complessivo di circa 2.135€.

Inoltre, sempre in base a quanto riferito dall'amministratore, non vi sarebbero al momento deliberate a preventivo spese straordinarie di importo significativo e non vi sarebbero in corso al momento liti pendenti di rilevante entità gravanti sul condominio.

Le spese condominiali correnti ordinarie ammonterebbero invece a circa 1.100 euro annuali.

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 confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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.

In particolare, unitamente ad altre pubblicazioni del settore, si sono verificati i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili a destinazione residenziale nella zona oggetto di stima, che riportano i seguenti valori di mercato riferiti al primo semestre 2024: abitazioni civili valore min 1.200 €/mq - valore max 1.750 €/mq; abitazioni di tipo economico valore min 910 €/mq - valore max 1.350 €/mq.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2
Appartamento sito a Genova, distinto con il civico 6 di via Carso e con l'interno 7, posto al piano secondo di un edificio popolare risalente agli anni '20 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con soprastante porzione di soppalco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 67.000,00

Il valore complessivo di mercato è stato calcolato individuando un valore unitario pari a 1.150 €/mq, a cui si è applicata una riduzione di € 6.600 per gli oneri condominiali arretrati e per quelli di regolarizzazione edilizia e catastale, approssimativamente stimati, che rimarranno a carico dell'acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2	64,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 73.600,00	100,00%	€ 67.000,00
Valore di stima:					€ 67.000,00

Valore di stima: € 67.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

assenza di garanzia per vizi ed evizione	5,00	%
--	------	---

Valore finale di stima: € 63.650,00

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.

Rapallo, li 21/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lazzerini Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con localizzazione immobile
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 3 Foto - Planimetria con punti di ripresa e documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto Notaio Marco Jommi 2012
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - Atto Notaio Marco Jommi 2016
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione
- ✓ N° 9 Altri allegati - Quotazioni Osservatorio Mercato Immobiliare
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 11 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Perizia versione per la privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2

Appartamento sito a Genova, distinto con il civico 6 di via Carso e con l'interno 7, posto al piano secondo di un edificio popolare risalente agli anni '20 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con soprastante porzione di soppalco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Da informazioni apprese presso i competenti uffici comunali, l'immobile si trova in zona AC-IU (Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANISTICO) ed è soggetto a vincoli paesaggistici.

Prezzo base d'asta: € 63.650,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 351/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.650,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Carso 6, interno 7, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 105, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	64,00 mq
Descrizione:	Appartamento sito a Genova, distinto con il civico 6 di via Carso e con l'interno 7, posto al piano secondo di un edificio popolare risalente agli anni '20 del secolo scorso, dotato di ascensore. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, gode di una sufficiente accessibilità a negozi e servizi e di una scarsa presenza di parcheggi. L'appartamento si presenta attualmente composto da ingresso, cucina, due camere da letto e bagno con soprastante porzione di soppalco.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

