

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 440/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 440/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

All'udienza del 22/11/2024, 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 25/11/2024 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 Evangelista Torricelli 9, interno 28

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Borgoratti, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Evangelista Torricelli, contraddistinto con il numero di interno 28, al piano sesto, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 52,72 metri quadrati (allegato 04 planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03 individuazione e documentazione fotografica).

In data 17/12/2024 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura (allegato 02 verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03 individuazione e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato nella planimetria di restituzione grafica digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04 planimetria restituzione grafica rilievo).

Caratteristiche della zona

Borgoratti è un quartiere residenziale del Comune di Genova, compreso nel Municipio IX Levante, che occupa una porzione intermedia della valle del torrente Sturla, compresa tra San Desiderio, a monte, e a valle dall'asse di corso Europa che lo separa dal quartiere di Sturla. L'abitato si sviluppa prevalentemente sul versante destro della valle e comprende anche la località di Cadighiara, antico borgo agricolo sviluppatosi su entrambe le sponde dello Sturla lungo la strada diretta a Bavari.

Il territorio di Borgoratti comprende anche il borgo di Vernazza, che si sviluppa lungo la strada, proveniente dal centro di Genova, che scende dal colle di san Martino e giunge in piazza San Rocco, crocevia tra le diverse strade che collegavano Genova, la Riviera di Levante e l'alta val Bisagno. L'apertura di corso Europa stravolse l'antica viabilità, a stento individuabile tra le attuali vie. Attorno alla chiesa di San Rocco sopravvivono alcune piccole case antiche, che creano un singolare contrasto con le costruzioni moderne del recente sviluppo edilizio.

Il quartiere nel Novecento è stato investito da una tumultuosa espansione urbanistica che ha in gran parte cancellato le tracce viarie e gli edifici più antichi: il fabbricato civico n.7-9 di via Evangelista Torricelli, fa parte di un progetto di lottizzazione per la costruzione di un complesso di case popolari presentato nel 1953 e terminato nel 1960, situato sul versante a valle della via Cadighiara che scende verso il letto del torrente Sturla. Il progetto ha riguardato la costruzione di sette fabbricati di tipologia in linea aventi sette piani fuori terra ciascuno.

Nell'intorno del fabbricato in oggetto di perizia sono situati servizi pubblici e commerciali. Nella zona il parcheggio di autovetture è problematico in particolare nelle ore serali.

Collegamenti

- Trasporto pubblico locale: La linea urbana AMT che connette il quartiere con il centro della città (piazza de Ferrari) con fermata nelle vicinanze dell'edificio è frequente: in piazza Rotonda, a pochi metri dall'immobile si trova il capolinea della linea urbana 44. A circa un chilometro di distanza dall'immobile in Corso Europa la linea 17 e 16 ha corsie preferenziali nei due sensi di marcia e consente un collegamento veloce con il centro e l'estremo levante della città;

- Ferrovia: La stazione ferroviaria di Genova Brignole si trova a distanza di circa quattro chilometri;

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

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

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato civ.7-9 in cui è situato l'immobile oggetto di perizia è costituito da sei piani oltre al piano terreno per un totale di sette piani fuori terra. Le unità immobiliari sono otto per piano distribuite verticalmente su due vani scala indipendenti con accesso su strada, uno per il civico 7, l'altro per il civico 9, per un totale di cinquantasei unità immobiliari.

Nel fabbricato non sono presenti ascensori.

La struttura portante è in cemento armato; la copertura è piana.

(allegato 12_progetto fabbricato)

Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore ocra; i serramenti esterni sono persiane in alluminio color marrone.

Il portone di accesso è in struttura metallica con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso ha il pavimento in graniglia.

Il vano scala è costituito da una doppia rampa che conduce ai piani su cui si affacciano i quattro accessi alle unità immobiliari. Le pedate della scala sono in marmo bianco carrara e le alzate sono in ardesia.

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

(allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Evangelista Torricelli 9, interno 28

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)

Dal Certificato Contestuale Residenza, di Stato di famiglia e di Stato Civile, l'esecutata risulta nubile e residente in **** Omissis ****

(allegato 05_documenti anagrafe_esecutato)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord est con i muri perimetrali su via Evangelista Torricelli;
- a nord ovest con i muri perimetrali su via Evangelista Torricelli;
- a sud ovest con il vano scala condominiale;
- a sud est con l'appartamento interno 27;
- sopra con copertura piana del fabbricato;
- sotto con l'appartamento interno 24.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	43,85 mq	52,72 mq	1	52,72 mq	2,95 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				52,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,72 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 9 (nove) di via Evangelista Torricelli, contraddistinto con il numero interno 28 (ventotto) situato al piano sesto, è composto da cinque locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- soggiorno con angolo cottura: 22,21 mq.;
- camera: 14,50 mq.;
- bagno: 3,47 mq.;
- ripostiglio: 2,49 mq.;
- disimpegno: 1,18 mq.

L'immobile ha una superficie convenzionale di 52,72 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 43,85 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 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,16 Piano sesto
Dal 01/01/1992 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 250.000,00 Piano sesto
Dal 24/02/2003 al 15/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 250.000,00 Piano sesto
Dal 15/07/2004 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Rendita € 250.000,00 Piano sesto
Dal 29/10/2007 al 31/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. APP, Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 52 mq Rendita € 129,11 Piano sesto

I titolari catastali corrispondono a quelli reali
(allegato 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
APP	47	436	56	5	A4	3	2,5 vani	52 mq	129,11 €	sesto	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 17/12/2024 (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 delle tramezze di separazione da ingresso e corridoio con l'area soggiorno con angolo cottura;
- la suddivisione della camera mediante tramezza per realizzazione di ripostiglio e relativo disimpegno.

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 di conservazione e manutenzione, ad eccezione nel bagno ove sono presenti macchie di umidità sul soffitto, e il vetro del serramento è rotto (vedere allegato 03_individuazione e documentazione fotografica foto 15 e foto 16)

PARTI COMUNI

Lo Studio Marchini s.a.s. di Roberta Marchini & C., che si occupa dell'Amministratore del Condominio di via Evangelista Totticelli 7-9 ha riferito di non avere in dotazione il Regolamento Condominiale.

La quota millesimale dell'immobile interno 28 oggetto di perizia è di 17,512/1.000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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: 2,95 metri;
- Strutture verticali: struttura pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio;
- Solai: blocchi in laterizio e travetti in calcestruzzo
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in bianco; sulla parete di lavoro dell'angolo cottura e in bagno in piastrelle di ceramica;
- Pavimentazione interna: in tutti i locali piastrelle in gres color cotto, eccetto il bagno piastrelle azzurre;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio colore bianco con vetro doppio; persiane in alluminio colore marrone;
- Infissi interni: porta di accesso blindata rivestita in legno; porta interna in legno tamburato pannellato colore nero nella camera; il bagno ha una porta scorrevole a scomparsa nella parete; il ripostiglio è sprovvisto di porta;
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- 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 a vista situata nel soggiorno con angolo cottura, incassata nella muratura perimetrale.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/12/2023
- Scadenza contratto: 31/01/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova è risultato che è qui residente la signora **** Omissis ****, stato civile divorziata.

La signora **** Omissis **** è residente nell'immobile in forza del contratto di locazione stipulato in data 12 dicembre 2023, con durata dal 01 febbraio 2024 al 31 gennaio 2027, precedente alla data di pignoramento dell'immobile avvenuta il 08 ottobre 2024.

(Allegati 06_documenti anagrafe_inquilino e 07_contratto di locazione)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/07/2004 al 29/10/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Novara Fabio	15/07/2004	70689	14900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	19/07/2004	35925	21962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/10/2007	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Biglia di Saronno Piero	29/10/2007	28593	19525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/11/2007	48940	27689

		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'Atto di compravendita con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile 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 19/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 20/11/2007
Reg. gen. 48941 - Reg. part. 13295
Importo: € 130.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,911 %
Rogante: Biglia di Saronno Piero
Data: 29/10/2007
N° repertorio: 28594
N° raccolta: 19526
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Torino il 15/05/2019
Reg. gen. 15879 - Reg. part. 2393
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 99.708,50
Spese: € 10.000,00
Interessi: € 10.291,50
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 19/04/2019
N° repertorio: 5649

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tempio Pausania il 29/10/2024
Reg. gen. 36294 - Reg. part. 28539
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

(allegato 08_ispezione ipotecaria+3note)

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di via Evangelista Torricelli 7-9 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39;

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Evangelista Torricelli 7-9 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

- La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata, l'Archivio Storico e l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto relativo al fabbricato di via Torricelli 9:

Progetto 207 del 1953 - Costruzione quartiere Case Popolari in via Cadighiara

Il progetto ha riguardato la lottizzazione di area situata lungo il versante che da via Cadighiara scende verso il letto del torrente Sturla mediante la costruzione di sette fabbricati. I fabbricati compresi nella lottizzazione hanno poi assunto, nel Decreto di abilità l'indirizzo di via Torricelli.

- Gli estremi del decreto di abitabilità del fabbricato sono stati reperiti negli schedari del Comune di Genova, al n. 850 del 31 agosto 1960, in cui il Commissario Straordinario del Comune di Genova dichiarava abitabile la casa di via Evangelista Torricelli distinta dai numeri 7 e 9.

(allegato 12_progetto edilizio)

- Non sono state reperite pratiche relative alla specifica unità immobiliare interno 28.

Difformità

- Il fabbricato: la planimetria tipo dei piani correnti, fornita via email dagli Uffici dell'Archivio Edilizia Privata, risulta conforme rispetto alla strutturazione generale del fabbricato ad eccezione che è speculare rispetto allo stato attuale, rilevata dalla presenza della finestra sul lato corto dell'immobile sul lato corto esposto a nord est, mentre non è presente sul lato opposto esposto a sud ovest, trattasi quindi di errore materiale del progetto (non avrebbe significato una finestra esposta a nord e non a sud).

- L'unità immobiliare: opere interne relative alla demolizione delle tramezze di separazione da ingresso e corridoio con l'area soggiorno con angolo cottura e la suddivisione della camera mediante tramezza per realizzazione di ripostiglio e relativo disimpegno.

Regolarizzazione delle difformità

- Il fabbricato: ai sensi dell'art. 48 della L.R. 06/2008 le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 01/09/1967, non rientrate nella definizione di opere interne, purchè già accatastate e munite di certificato di abitabilità sono regolarizzabili sotto il profilo amministrativo, mediante una comunicazione descrittiva e da dichiarazione asseverata, da parte del proprietario;

- L'unità immobiliare: non essendo conosciuta la data certa in cui sono stati eseguiti i lavori, si assume postuma al 1 gennaio 2005, (l'immobile era stato acquistato il 29/19/2007) 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.

Come indicato nel contratto di locazione (allegato 10_ registrazione e 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 Roberto Bozza, ed ha validità fino al 14/11/2029 (allegato 13_APE_07201940050 - allegato 14_ricevuta APE_2019_40050).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07201940050, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{gI,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 216,3290 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. Mediante la sostituzione della caldaia, può essere migliorata la classe G con un EP_{gI,nren} di 1700,97 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di tre 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: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.661,79

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite telefonicamente, in data 20 gennaio 2025, dallo Studio Marchini s.a.s. di Roberta Marchini & C., Amministratore del Condominio di via Torricelli 7-9, si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 750,00 euro;
- le spese condominiali non pagate relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente dell'immobile, risultano essere:
per l'anno 2023: spese ordinarie 1656,79 euro e 265 euro per le spese straordinarie;
per l'anno 2024: spese ordinarie 740 euro.
Le spese non pagate in totale sono 2.661,79 euro;
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;
- la quota millesimale dell'immobile oggetto di perizia è di 17,512/1.000.

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 Evangelista Torricelli 9, interno 28
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Borgoratti, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Evangelista Torricelli, contraddistinto con il numero di interno 28, al piano sesto, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 52,72 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 54.828,80

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 52,72 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 I° semestre del 2024.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" Zona Periferica / BORGORATTI TU.M. (V. BORGORATTI - V. CADIGHIARA - V. POSALUNGA - V.SAPETO - V. TANINI) con codice di zona D16, Microzona catastale n.80; Abitazioni di tipo economico: valori da un minimo di 1.100 €/mq. ad un massimo di 1.600 €/mq. (allegato 16_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

giudiziare.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 1.300 euro.

Il valore ottenuto di 1.300 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia 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 0,80

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

$$1.300 \text{ €/mq.} \times 0,80 = 1.040,00 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 52,72 metri quadrati risulta essere:

$$1.040,00 \text{ €/mq.} \times 52,72 \text{ mq.} = 54.828,80 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Evangelista Torricelli 9, interno 28	52,72 mq	1.040,00 €/mq	€ 54.828,80	100,00%	€ 54.828,80
Valore di stima:					€ 54.828,80

Valore di stima: € 54.828,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2233,70	€
Spese condominiali insolute	2661,79	€

Valore finale di stima: € 47.000,00

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

$$54.828,80 \text{ €} \times 0,95 = 52.087,36 \text{ €}$$

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

$$52.087,36 \text{ €} - 2.233,70 \text{ €} = 49.853,66 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 2.661,79 euro, che saranno a carico dell'acquirente

$$49.853,66 \text{ €} - 2.661,79 \text{ €} = 47.191,87 \text{ €}$$

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 30/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_GE_EI_440_2024_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe_esecutato
- ✓ Altri allegati - 06_documenti anagrafe_inquilino
- ✓ Altri allegati - 07_contratto di locazione
- ✓ Altri allegati - 08_ispezione ipotecaria+3note

- ✓ Atto di provenienza - 09_Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 10_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 11_planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - 12_progetto edilizio
- ✓ Altri allegati - 13_APE_07201940050.pdf
- ✓ Altri allegati - 14_ricevuta APE_2019_40050
- ✓ Altri allegati - 15_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 16_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 17_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Evangelista Torricelli 9, interno 28
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Borgoratti, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Evangelista Torricelli, contraddistinto con il numero di interno 28, al piano sesto, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 52,72 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di via Evangelista Torricelli 7-9 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-UR, ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39; - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di via Evangelista Torricelli 7-9 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 440/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Evangelista Torricelli 9, interno 28		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 436, Sub. 56, Zc. 5, Categoria A4	Superficie	52,72 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono di conservazione e manutenzione, ad eccezione nel bagno ove sono presenti macchie di umidità sul soffitto, e il vetro del serramento è rotto (vedere allegato 03_individuazione e documentazione fotografica foto 15 e foto 16)		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nel quartiere di Borgoratti, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 9 di via Evangelista Torricelli, contraddistinto con il numero di interno 28, al piano sesto, composto da un soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, un disimpegno ed un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 52,72 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

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

Iscritto a Genova il 20/11/2007

Reg. gen. 48941 - Reg. part. 13295

Importo: € 130.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Spese: € 130.000,00

Percentuale interessi: 5,911 %

Rogante: Biglia di Saronno Piero

Data: 29/10/2007

N° repertorio: 28594

N° raccolta: 19526

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Torino il 15/05/2019

Reg. gen. 15879 - Reg. part. 2393

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 99.708,50

Spese: € 10.000,00

Interessi: € 10.291,50

Rogante: Tribunale di Torino

Data: 19/04/2019

N° repertorio: 5649

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Tempio Pausania il 29/10/2024

Reg. gen. 36294 - Reg. part. 28539

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura