

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 87/2024 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
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
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 87/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 202.968,40	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

In data 15/07/2024, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16122 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.ल्ली@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2

Trattasi di appartamento sito al 2° piano di un edificio a carattere esclusivamente residenziale sito all'interno del cosiddetto Quartiere Giardino di Pegli, compendio immobiliare immerso nel verde la cui edificazione ha preso avvio all'inizio degli anni 60.

Il quartiere è collegato alla stazione ferroviaria di Genova Pegli dalla linea AMT 189.

E' possibile il parcheggio a raso lungo la via Salgari.

L'immobile è composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, tre Camere, Bagno, Dispensa, fra loro disimpegnati da un corridoio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Matteo DI PAOLO Notaio in Genova. Allegato alla presente è altresì l'elenco della formalità estratto dalla scrivente (cfr. all. C).

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile così confina:

- a NordOvest: distacco
- a NordEst: Vano scale
- a SudEst: Via Salgari
- a SudOvest: distacco
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

Si precisa che l'orientamento sulla planimetria catastale è errato (il Nord geografico è ruotato di 90° in senso antiorario rispetto a quello marcato in planimetria).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,51 mq	124,64 mq	1	124,64 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	8,20 mq	8,20 mq	0,3	2,46 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	4,70 mq	4,70 mq	0,3	1,41 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				128,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso	mq 9,24	foto 10-11-12
Soggiorno (con balcone)	mq 21,72	foto 13-14-15-16
Disimpegno cucina	mq 2,05	
Cucina (con balcone)	mq 11,44	foto 17-18-19-20-21
Camera NordOvest	mq 13,63	foto 22-23
Ripostiglio	mq 1,03	
Bagno	mq 6,24	foto 24-25
Camera Nord	mq 16,93	foto 26-27
Camera Sudo	mq 17,95	foto 28-29
Corridoio	mq 4,27	foto 30-31

Non si è ritenuto di dover valorizzare il locale "stenditoio" del sottotetto (cfr. Regolamento di Condominio) di proprietà dei 48 condomini dei civici 50- 52 -54 in quanto sprovvisto di corrispondenza catastale e relativa rendita.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PEG	41	850	56	2	A2	2	6,5	129 mq	1141,37 €	2	CT 41 Part 850 Sub 5

Corrispondenza catastale

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

Come già evidenziato nel paragrafo relativo ai confini il Nord a disegno è errato (quello geografico è ruotato di 90° in senso orario).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per il caseggiato:

Fondazioni:	in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Str. verticali:	pilastrini in cemento armato - condizioni presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in laterocemento - condizioni presumibilmente buone
Copertura:	a falde
Manto di copertura:	lastre di ardesia
Pareti esterne:	presumibilmente in laterizi con interposta camera d'aria - intonacate e tinteggiate - condizioni buone
Atrio:	piastrelle in cemento a decori
Scale:	pedate ed alzate in marmo, pareti tinteggiate.
Ascensore:	sì
Riscaldam. e acqua calda:	condominiale

Per l'immobile:

Altezza interna utile:	300 cm
Esposizione:	NordOvest (Cucina, Camera Nord, Bagno), SudOvest (Camera Nord, Soggiorno) e SudEst (Camera sud e Soggiorno). I balconi sono dislocati sul fronte Nordovest e sullo spigolo Sud.
Pavimentazione:	Mosaico di marmo a pezzatura grossa in ingresso - Lastre di travertino - grès porcellanato nel bagno - condizioni buone
Pareti:	tinteggiate - condizioni per lo più buone
Infissi :	finestre in alluminio con doppi vetri/porte in legno tinteggiato-porta di ingresso blindata
Impianto elettrico:	Sottotraccia, presumibilmente a norma

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/06/2002 al 08/06/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Porcile	03/06/2002	45102	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	10/06/2002	20752	14652
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/06/2011 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo DI PAOLO	08/06/2011	70065	29139
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/07/2011	23230	16138
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
 Iscritto a Genova il 06/07/2011
 Reg. gen. 23231 - Reg. part. 4261
 Quota: 1/1
 Importo: € 408.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 272.000,00
 Rogante: Massimo DI PAOLO
 Data: 08/06/2011
 N° repertorio: 70066
 N° raccolta: 29140

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Genova il 28/07/2023
Reg. gen. 26800 - Reg. part. 3312
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 7.450,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 29/02/2024
Reg. gen. 6922 - Reg. part. 5463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato G, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale")

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile risulta conforme alla variante al progetto n° 3122/1968 presentata in data 25.05.1971 (cfr. all. E1). In allegato E3 l'iter di approvazione, mentre in allegato E2 l'atto di asservimento che vincola ad uso box i locali a pian terreno.

L'Agibilità è sancita da Autorizzazione 21 del 15.03.1973. (cfr. all. I).

Si precisa infine che l'immobile è situato all'interno di zona soggetta a vincolo paesaggistico (cfr. all. H)

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'immobile presenta classe energetica F (cfr. all. L)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Le servitù di passaggio attive e passive sono elencate all'Art. 4 del Regolamento di Condominio (cfr. all. O) e non eccedono la normale consuetudine legata all'accessibilità degli impianti. Il civico in cui è sito l'immobile oggetto di procedura fa inoltre parte del Consorzio Condomini Zona Quartiere Giardino, la cui finalità è evidentemente quella di preservare e migliorare l'utilizzo delle aree verdi che circondano gli edifici (cfr. all. P).

Questa circostanza motiva la presenza di doppio esercizio di amministrazione con conseguente aggravio delle spese ordinarie in capo all'immobile.

In allegato N ne è evidenziato dettaglio, con precisazione anche delle spese a carico dell'acquirente.

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 Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2

Trattasi di appartamento sito al 2° piano di un edificio a carattere esclusivamente residenziale sito all'interno del cosiddetto Quartiere Giardino di Pegli, compendio immobiliare immerso nel verde la cui edificazione ha preso avvio all'inizio degli anni '60. Il quartiere è collegato alla stazione ferroviaria di Genova Pegli dalla linea AMT 189. E' possibile il parcheggio a raso lungo la via Salgari. L'immobile è composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, tre Camere, Bagno, Dispensa, fra loro disimpegnati da un corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 850, Sub. 56, Zc. 2, Categoria A2, Graffato CT 41 Part 850 Sub 5

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

Valore di stima del bene: € 224.892,50

Per la valutazione è stato possibile applicare il metodo di stima sintetico-comparativa, ovvero effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. Una verifica sui portali di vendita ha evidenziato un buon numero di immobili in vendita con superficie e stato di manutenzione per lo più assimilabili a quello oggetto della presente, laddove la forbice dei valori unitari va attribuita soprattutto alla vista mare. L'appartamento in questione è sito ad un piano basso e non ne beneficia.

La consultazione di tali valori e quella dei Valori Dichiarati (fonte: Agenzia delle Entrate), corroborata anche dalla conferma delle Agenzia di zona consultate allo scopo, ha portato ad individuare un valore a mq pari ad € 1.750,00, e quindi ad un valore complessivo, a monte ancora

delle necessarie detrazioni, pari ad € 224.892,5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2	128,51 mq	1.750,00 €/mq	€ 224.892,50	100,00%	€ 224.892,50
				Valore di stima:	€ 224.892,50

Valore di stima: € 224.892,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	10679,48	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 202.968,40

Il prezzo così risultante viene poi abbattuto del 5% per assenza della garanzia vizi e quindi diminuito delle spese condominiali per l'esercizio in corso e per quello precedente, spese pari complessivamente ad € 10.679,48, come illustrato in allegato N. Il valore ottenuto, ovvero € 202.968,40, che arrotondano a 203.000,00 (euro duecentotremila/00), risulta essere pertanto il valore a base d'asta. Si ricorda che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato. Si precisa infine che sono stati anche visionati ovviamente anche i valori delle tabelle OMI (cfr. all. Q) che in questo specifico caso sono risultati centrati.

Non sfuggirà il deprezzamento dell'immobile dal 2011 ad oggi, deprezzamento che segue le sorti del mercato immobiliare nel suo complesso e nello specifico caso forse anche della marcata incidenza delle spese condominiali.

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 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 16/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Rilievo (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - E1 - Elaborati variante
- ✓ N° 1 Altri allegati - E2 - Atto di asservimento
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - E3 - Documenti iter di approvazione
- ✓ Foto - F - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 29/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - F - Allegato Fotografico
- ✓ N° 3 Altri allegati - H - Vincolo paesaggistico
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - I - Decreto di abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - L - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 31/07/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - M - Atto di compravendita
- ✓ N° 1 Altri allegati - N - Estratto conto esercizi condominio e supercondominio (Aggiornamento al 30/09/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - O - Regolamento condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - P - Regolamento supercondominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Q - Quotazioni OMI Semestre 02-2023 (Aggiornamento al 31/12/2023)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2
Trattasi di appartamento sito al 2° piano di un edificio a carattere esclusivamente residenziale sito all'interno del cosiddetto Quartiere Giardino di Pegli, compendio immobiliare immerso nel verde la cui edificazione ha preso avvio all'inizio degli anni 60. Il quartiere è collegato alla stazione ferroviaria di Genova Pegli dalla linea AMT 189. E' possibile il parcheggio a raso lungo la via Salgari. L'immobile è composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, tre Camere, Bagno, Dispensa, fra loro disimpegnati da un corridoio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 850, Sub. 56, Zc. 2, Categoria A2, Graffato CT 41 Part 850 Sub 5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale – entrato in vigore il 03.12.2015, e di cui in allegato, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale": si veda all. G)

Prezzo base d'asta: € 203.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 203.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Emilio Salgari, edificio 54, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 850, Sub. 56, Zc. 2, Categoria A2, Graffato CT 41 Part 850 Sub 5	Superficie	128,51 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento sito al 2° piano di un edificio a carattere esclusivamente residenziale sito all'interno del cosiddetto Quartiere Giardino di Pegli, compendio immobiliare immerso nel verde la cui edificazione ha preso avvio all'inizio degli anni 60. Il quartiere è collegato alla stazione ferroviaria di Genova Pegli dalla linea AMT 189. E' possibile il parcheggio a raso lungo la via Salgari. L'immobile è composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, tre Camere, Bagno, Dispensa, fra loro disimpegnati da un corridoio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo

Iscritto a Genova il 06/07/2011

Reg. gen. 23231 - Reg. part. 4261

Quota: 1/1

Importo: € 408.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 272.000,00

Rogante: Massimo DI PAOLO

Data: 08/06/2011

N° repertorio: 70066

N° raccolta: 29140

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Genova il 28/07/2023

Reg. gen. 26800 - Reg. part. 3312

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 7.450,99

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 29/02/2024

Reg. gen. 6922 - Reg. part. 5463

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura