

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 632/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	5
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.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 632/2018 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14

## INCARICO

---

All'udienza del 30/11/2018, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2018 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 Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6

## DESCRIZIONE

---

Appartamento sito all'ultimo piano mansardato di immobile in zona San Martino, avente superficie commerciale pari a 154 mq, e composto da ingresso, soggiorno, corridoio e disimpegno, cucina, lavanderia, due bagni, quattro camere, sette balconi " a tasca" ricavati nella falda nonché tre ripostigli entro la falda, aventi accesso uno dall'interno e due dai balconi.

Il civico 7b di Via Padre Semeria fa parte di un complesso immobiliare composto da due palazzine gemelle di complessivi 6 piani l'una, circondate da aree verdi. All'interno delle suddette aree disponibilità di alcuni posti auto per brevi soste (si vedano in proposito la planimetria aree condominiali e estratto Regolamento di Condominio allegati). L'immobile è dislocato a 8 minuti a piedi dall'ingresso di San Martino. La zona è prevalentemente residenziale.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

E' presente certificazione notarile redatta dal Dottor Antonio TROTTA, Notaio in Pavia. Si allega altresì Elenco Sintetico delle Formalità estratto dalla scrivente.

## 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)

La visura catastale non riporta il regime patrimoniale

## CONFINI

Nord: distacco e vano scale  
 Est: distacco ed altra U.I.U  
 Sud: distacco e altra U.I.U  
 Ovest: distacco su via Padre Semeria  
 Sotto: altra U.I.U  
 Sopra: cielo

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	127,20 mq	141,10 mq	1,00	141,10 mq	3,10 m	6
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,30	0,78 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,30	0,84 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,30	1,38 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	2,60 mq	2,60 mq	0,30	0,78 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	2,70 mq	2,70 mq	0,30	0,81 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	4,20 mq	4,20 mq	0,30	1,26 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,30	0,72 mq	0,00 m	6
Ripostiglio esterno	2,40 mq	3,40 mq	0,50	1,70 mq	0,00 m	6
Ripostiglio esterno	2,40 mq	3,80 mq	0,50	1,90 mq	0,00 m	6
Ripostiglio interno	3,30 mq	4,90 mq	0,50	2,45 mq	0,00 m	6
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,72 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>1,80</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,49 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa quanto segue:

1. Invece di quello suggerito dal portale (0,25) è stato utilizzato il parametro di 0,3 per i balconi, come da Istruzioni dell'Agenzia del Territorio
2. Analogamente è stato utilizzato quello di 0,5, invece di quello di 0,25
3. La superficie calpestabile indicata per l'abitazione non comprende le aree abitative di altezza minore di mt 1,5 (la cui superficie ammonta a mq 3,9)
4. L'indice relativo all'incidenza condominiale è stato inserito per valorizzare le aree esterne, calcolando la quota parte relativa all'immobile sulla base dei millesimi (circa 50 mq su circa 2000) ed omogeneizzando la superficie con un indice del 5% (al posto del 10%, indicato dall'Agenzia del Territorio), per tenere conto del possesso non esclusivo.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

Ingresso e disimpegno cucina (foto 11- 12)	mq 9,17
Lavanderia (foto 18-19)	mq 3,4
Cucina(foto 15-16-17)	mq 12,41
Sala(foto 13-14)	mq 33,72
Corridoio camere (foto 20-29)	mq 11,8
Disimpegno camera matrimoniale	mq 1,15
Camera padronale (foto 24-25-26)	mq 13,75
Cabina armadi (foto 23)	mq 2,96
Bagno padronale (foto 27-28)	mq 4,4
Bagno (foto 21-22)	mq 4,11
Camera 2 (foto 30-31)	mq 8,2
Camera 3 (foto 32)	mq 9,62
Camera 4 (foto 34)	mq 11,38

Si specifica che le aree sopra indicate sono quelle con altezza maggiore di m 1,5.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	53	273	34	1	A2	4	7,5	154	1626,84	6	

### **Corrispondenza catastale**

Esiste sostanziale congruità tra la superficie rilevata/calcolata dalla scrivente e quella riportata in visura.

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare vi è una piccola difformità all'ingresso, laddove non esiste la paretina che lo delimita entrando a destra rispetto al soggiorno (si veda planimetria di confronto).

Inoltre è omessa l'identificazione del poggiatesta lato sud della Sala. Questa svista sulla planimetria

catastale è probabilmente all'origine di analogo errore sull'atto di acquisto, laddove nella descrizione dell'immobile sono indicati solo sei terrazzini invece di sette.

Stante la non agevole lettura di quella depositata a Catasto si allega una ulteriore planimetria che identifica in colore i poggioli, e ripostigli esterni, e le aree al di sotto di m 1,5.

La regolarizzazione catastale, da presentarsi a correzione formale delle imprecisioni di cui sopra, comporta la spesa di € 50,00 per il deposito presso l'Agenzia del Territorio, cui va sommata la parcella del Tecnico, da valutarsi in € 350,00 oltre IVA ed oneri previdenziali.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, che presenta finiture di pregio, è perfettamente conservato e mantenuto. Si rileva unicamente una infiltrazione di acqua al di sotto del pavimento della camera padronale, probabilmente riconducibile al deterioramento di impianto idrosanitario o termico. Si segnala tuttavia che la ristrutturazione dello stesso risale al 1988 ed è pertanto ipotizzabile un qualche invecchiamento delle componenti impiantistiche

## PARTI COMUNI

---

Costituiscono parti comuni il vano scale, il locale caldaia, i locali contatori ENEL, e tutte le aree esterne al condominio, composto di due caseggiati. Si rileva che tali aree sono precluse al parcheggio, con esclusione, e solo per brevi soste, della zona rappresentata con tratteggio diagonale nella planimetria di cui in allegato. Si leggano maggiori dettagli nell'allegato estratto del Regolamento di Condominio.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva sussistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: in cemento armato; stato non verificabile

Esposizione: Est - Sud - Ovest

Altezza interna utile: variabile da mt 1,00 a mt 3,10 (trattasi di mansarda)

Strutture verticali: in cemento armato; stato non verificabile

Solai: in struttura mista cemento armato e laterizio; stato non verificabile

Copertura: in cemento armato; stato non verificabile

Manto di copertura: in abbadini di ardesia; stato presumibilmente accettabile

Pareti esterne: in laterizi, intonacati; stato mediocre

Balconi: in cemento armato: stato delle balaustre a tratti pessimo

Scale condominiali: alzate e pedate in marmo

Pareti scale ed atrio: in tinta lavabile; stato discreto

Pavimentazione atrio: in marmo

Pareti interne: in laterizi, intonacati, e tinteggiate con lavabile bianca

Pavimentazione interna: parquet; piastrelle ceramiche nei bagni; stato buono

Infissi esterni: telaio in alluminio doppi vetri; stato buono

Porte: in legno laccato; stato buono

Impianto elettrico: sottotraccia, non a norma

Impianto termico: condominiale

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata e da suo marito

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 19/02/2018	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Isrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a Genova il 13/04/2011  
Reg. gen. 12389 - Reg. part. 2234  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 500.000,00  
Percentuale interessi: 2,95 %  
Rogante: Notaio PRIORI  
Data: 11/04/2011  
N° repertorio: 43391  
N° raccolta: 19506

## NORMATIVA 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 AC-IU (“Ambito di Conservazione dell’Impianto Urbanistico”).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

L'immobile civico 7b è stato costruito con Concessione Edilizia n° 1702/1963, di cui è stata richiesta, ma non ancora ottenuta, copia. Il certificato di Agibilità, come riportato sull'atto di compravendita, è stato rilasciato in data 28 Luglio 1971 con decreto n° 1237.

Per l'interno 11 è stato presentato in data 08.09.1988 articolo 26 ex Lege 47/1985, qui allegato, in relazione ad alcune modifiche interne, non rappresentate graficamente nella pratica ma riconducibili allo stato rappresentato nella planimetria catastale, stante la congruità delle date.

### *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.

Considerato che l'articolo 26 summenzionato affida ad una descrizione e non ad un elaborato grafico le opere eseguite, si può considerare la congruità fra lo stato rilevato ed il progetto presentato, assimilando ad una svista la difformità riscontrata sulla planimetria catastale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 5.668,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.723,35

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 1 Dicembre 2018 risultavano sostanzialmente pagate tutte le rate per l'esercizio 2017-2018, con un saldo a sfavore del debitore esecutato pari ad € 207,35. Il preventivo in capo all'immobile per l'anno 2018-2019 è pari ad € 5723,35 (si vedano estratti allegati).

## 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 Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6  
Appartamento sito all'ultimo piano mansardato di immobile in zona San Martino, avente superficie commerciale pari a 154 mq, e composto da ingresso, soggiorno, corridoio e disimpegno, cucina, lavanderia, due bagni, quattro camere, sette balconi "a tasca" ricavati nella falda nonché tre ripostigli entro la falda, aventi accesso uno dall'interno e due dai balconi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 273, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 364.000,00  
Per la valutazione è stato applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla zona, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche

e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha avuto notizia tramite il riscontro delle Agenzie Immobiliari della zona.

In tal senso la scrivente per la microarea in questione ha raccolto dati che sono in contrasto con quelli registrati dall'Agenzia del Territorio e visibili nelle allegate quotazioni OMI. In effetti tra le Agenzie consultate, che hanno riferito prezzi mediamente più alti dei suddetti, una in particolare ha riportato che 1 anno fa - si noti, pertanto, lo stesso periodo cui fanno riferimento le suddette quotazioni - in contesto di minor pregio, appena 100 mt oltre, venne venduto a 2400 €/mq immobile di analoga metratura ma in peggiori condizioni di quello di cui trattasi. Tale dato si discosta appunto dal massimale espresso dai dati OMI, pari ad 2.150 €/mq. Ciò è spiegabile col fatto che le aree prese in considerazione per le suddette statistiche comprendono a volte immobili geograficamente prossimi ma estremamente distanti per contesto e quindi valore. A ulteriore riprova di ciò si allega altresì tabella riassuntiva delle inserzioni estratte dal portale immobiliare.it restringendo la zona alle immediate vicinanze rispetto all'immobile: tale tabella evidenzia che anche ipotizzando una decurtazione media del 20% sul valore inserzionato - ipotizzando cioè un congruo abbattimento per il prezzo effettivo di vendita - il valore medio a mq degli immobili in esse contenute è calcolabile in 2.254 €/mq.

Per tutto quanto sopra, anche tenendo conto del leggero rialzo è parso equo assegnare quindi un valore di partenza a metro quadro pari ad € 2.450,00, che sul totale dei mq porta ad un valore complessivo di € 383.400,50. Da tale importo, detraendo le spese per la regolarizzazione catastale (complessivi € 494,08) ed un 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione, si giunge alla cifra di € 363.761,10 che arrotondano ad € 364.000,00 (euro trecentosessantaquattromila), che risulta essere il valore a base d'asta. Si ricorda infine che partendo da tale valore già alla prima asta l'immobile può essere acquisito per il 75% di tale importo, e cioè per complessivi € 273.000,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Via Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6	156,49 mq	2.500,00 €/mq	€ 364.000,00	100,00	€ 364.000,00
				Valore di stima:	€ 364.000,00

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 05/04/2019

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 15/01/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raffronto planimetria catastale e stato rilevato
- ✓ Altri allegati - Estratto di PUC vigente
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Energetica
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto Mappa Terreni (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Catasto Terreni (Aggiornamento al 13/03/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria spazi esterni condominiali ed estratto regolamento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Riparto consuntivo 2018-2019
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria destinazioni d'uso
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 18/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 31/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Art 26 ex lege 47/1985
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella valori inserzioni immobiliari (Aggiornamento al 22/02/2019)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6  
Appartamento sito all'ultimo piano mansardato di immobile in zona San Martino, avente superficie commerciale pari a 154 mq, e composto da ingresso, soggiorno, corridoio e disimpegno, cucina, lavanderia, due bagni, quattro camere, sette balconi " a tasca" ricavati nella falda nonché tre ripostigli entro la falda, aventi accesso uno dall'interno e due dai balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 273, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A2 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 AC-IU (“Ambito di Conservazione dell’Impianto Urbanistico”).

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 632/2018 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Padre Semeria, edificio 7B, interno 11, piano 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 273, Sub. 34, Zc. 1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	156,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, che presenta finiture di pregio, è perfettamente conservato e mantenuto. Si rileva unicamente una infiltrazione di acqua al di sotto del pavimento della camera padronale, probabilmente riconducibile al deterioramento di impianto idrosanitario o termico. Si segnala tuttavia che la ristrutturazione dello stesso risale al 1988 ed è pertanto ipotizzabile un qualche invecchiamento delle componenti impiantistiche		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito all'ultimo piano mansardato di immobile in zona San Martino, avente superficie commerciale pari a 154 mq, e composto da ingresso, soggiorno, corridoio e disimpegno, cucina, lavanderia, due bagni, quattro camere, sette balconi " a tasca" ricavati nella falda nonché tre ripostigli entro la falda, aventi accesso uno dall'interno e due dai balconi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla debitrice eseguita e da suo marito		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca legale** derivante da contratto di mutuo

Iscritto a Genova il 13/04/2011

Reg. gen. 12389 - Reg. part. 2234

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 500.000,00

Percentuale interessi: 2,95 %

Rogante: Notaio PRIORI

Data: 11/04/2011

N° repertorio: 43391

N° raccolta: 19506