
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bergamini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2024 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 502/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 63.122,55	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

INCARICO

In data 31/01/2025, il sottoscritto Ing. Bergamini Stefano, con studio in Via Aldo Manuzio, 17/1 sx - 16143 - Genova (GE), email bergaministefano@libero.it, PEC stefano.bergamini2@ingpec.eu, Tel. 320 4210660, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5 (Coord. Geografiche: 44.43084, 8.84364)

DESCRIZIONE

Appartamento in condominio, posto al quinto piano, costituito da ingresso, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, due poggiali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

ad Est con muri perimetrali su distacco, ad Ovest con l'appartamento interno 26, a Nord con l'appartamento interno 24 e vano scala, sopra con l'appartamento interno 27, sotto con l'appartamento interno 19

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	71,32 mq	1	71,32 mq	3,00 m	5
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				73,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 152, Sub. 21 Categoria A3
Dal 30/04/2008 al 16/09/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 475,14 Piano 5
Dal 16/09/2016 al 02/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 475,14 Piano 5
Dal 02/07/2017 al 09/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SEP, Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2

		Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 475,14 Piano 5
--	--	---

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SEP	53	660	21	2	A3	5	4 Vani	71 (68 esclusi poggiori) mq	475,14 €	5	

PRECISAZIONI

niente da segnalare

PATTI

niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Seppure nel suo insieme sia decoroso, lo stato conservativo dell'appartamento in generale è insufficiente. Vi sono alcuni scrostamenti di pittura (vedi sottofinestra camera da letto), i serramenti non sono mantenuti (soprattutto la ferramenta di tipo vecchio sia delle finestre sia delle tapparelle), le porte di tipo economico in legno tamburato sono in scarso stato di manutenzione con alcuni scrostamenti di pittura.

Il palazzo nel suo complesso è in condizioni quasi sufficienti, si segnala lo scarso stato di conservazione dei poggiori che presentano diffusi ammaloramenti dei celini. Il vano scala interno appare in discrete condizioni.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni quelle condominiali pro-quota, ivi compresa la strada antistante il portone. L'impianto di riscaldamento condominiale è in comune con altri civici (8, 10, 12, 28, 38).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

niente da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, costruito a fine anni '50 inizi anni '60, è in travi e pilastri in cemento armato, solai latero-cementizi, con tamponamenti in muratura a cassa vuota, senza coibentazione.

Le pareti sono intonacate, in stato di manutenzione sufficiente, i poggioli hanno ringhiere a disegno semplice in ferro, pavimento con tipiche piastrelle. Si lamenta un diffuso stato di degrado dei celini di cui è affetto anche l'appartamento in questione.

La pianta dell'edificio è rettangolare con lati lunghi orientati a Nord e a Sud, la copertura è piana.

Il vano scala, è decoroso ed in discreto stato di manutenzione, il portone in metallo è anch'esso in buone condizioni. L'edificio è dotato di ascensore.

L'appartamento, posto al quinto piano, è esposto prevalentemente a Sud (cucina, bagno, camera matrimoniale) ed in parte ad Est (camera singola) con vista abbastanza aperta.

L'autostrada (A10), che passa più in basso e parallelamente al fronte Sud, nel tratto davanti al palazzo è protetta con barriere fonoassorbenti; l'appartamento, trovandosi al quinto piano quindi molto alto rispetto all'autostrada, non risente particolarmente del rumore.

L'altezza interna è di 3 metri.

I pavimenti sono in graniglia, tranne il bagno piastrellato. I pavimenti dell'ingresso e delle camere sono in buono stato, discreto quello della cucina. Il bagno è piastrellato fino a 1.5 metri circa, lo stato di conservazione è quasi sufficiente. Finestre e porte finestre sono in legno con vetro singolo in cattivo stato di manutenzione. Le persiane avvolgibili in pvc sono in stato di manutenzione scarso (quello della camera matrimoniale non si apre). Le porte in legno, sono in stato di manutenzione scarso. L'impianto elettrico sottotraccia è di tipo vecchio, non c'è separazione delle linee (solo unico differenziale) ed il contatore è nell'ingresso. Il contatore del gas è in una nicchia sul poggiolo. Lo scaldabagno è esterno anch'esso posto sul poggiolo, serve solo per l'acqua calda sanitaria mentre l'impianto di riscaldamento è condominiale. I termosifoni sono in alluminio e dotati di valvole termostatiche. Il cavo dell'antenna televisiva proviene dalla facciata dal poggiolo della cucina.

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: 27/09/2018
- Scadenza contratto: 09/09/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

Il contratto di locazione e la registrazione sono allegati alla perizia.

Si tratta di un contratto di locazione agevolata ad uso abitativo stipulato il 10/09/2018 del tipo 3+2 pertanto, essendosi rinnovato tacitamente a settembre 2023, la prossima scadenza è il 9/9/2026 salvo ulteriore rinnovo

biennale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 480,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/1964 al 16/09/2016	**** Omissis ****	compravvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	24/02/1964	4221	3118
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/09/2016 al 02/02/2017	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Risso Luca	16/09/2016	2092	1773
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	13/02/2017	4627	3116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	27/09/2016	3966	9990
Dal 02/02/2017 al 09/02/2025	**** Omissis ****	compravvendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Risso Luca	02/02/2017	2092	1773
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		genova	13/02/2017	4628	3117
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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 13/02/2017
Reg. gen. 4629 - Reg. part. 820
Quota: 100/100
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 70.000,00
Interessi: € 35.000,00
Percentuale interessi: 3,60 %
Rogante: Risso Luca
Data: 02/02/2017
N° repertorio: 2093
N° raccolta: 1774

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Genova il 27/11/2024
Reg. gen. 39991 - Reg. part. 31470
Quota: 100/100
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'ammontare del debito alla data della trascrizione è di 6657,96€ oltre a spese ed interessi legali

NORMATIVA URBANISTICA

zona PUC AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Progetto edilizio del caseggiato del 10/06/1957 prot. 680/1957.

Abitabilità ottenuta con decreto N 214 del 27/01/1964.

Per l'appartamento in oggetto non risultano progetti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova successivamente al progetto di costruzione.

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 idrico.

L'impianto termico è condominiale con proprio gestore d'impianto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.410,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.484,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 534,53

Le spese annuali ordinarie condominiali sono di circa 750€ (che comprendono l'acqua) cui si aggiungono le spese condominiali di riscaldamento che si aggirano intorno ai 660€.

Le spese di riscaldamento comprendono una quota fissa di circa 160€ più una quota variabile a consumo di 400/450€.

Sono stati deliberati il 18/06/2024, ed eseguiti, alcuni lavori di ripristino in facciata per un importo di 254.87€

Sono stati deliberati il 05/12/2024, ma non ancora eseguiti, dei lavori di asfaltatura della strada privata antistante il palazzo per un importo di 279.66€

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 Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5
Appartamento in condominio, posto al quinto piano, costituito da ingresso, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, due poggiali.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 70.129,00
Si è adottato il metodo comparativo sintetico, valutando le condizioni oggettive del bene quali esposizione, piano, illuminazione, superficie ecc., con riferimento al mercato immobiliare della zona nonché ai valori OMI del primo semestre del 2024 riferiti alla zona D43 microzona 16.
Si fa riferimento alla superficie lorda convenzionale per un appartamento di tipo economico.
I valori OMI per abitazioni di tipo economico ad uso residenziale, in stato di conservazione normale, sono compresi tra 840€ e 1250€.

Non sono necessari oneri di regolarizzazione.

Sul mercato sono presenti attualmente diversi altri immobili in vendita nella stessa via, anche tipologicamente simili, con prezzi compresi tra 790 e 1090 €/mq circa.

Per consistenza e stato conservativo si ritiene di poter applicare un valore di 950 €/mq intermedio tra i valori OMI e quelli riscontrati sul mercato attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5	73,82 mq	950,00 €/mq	€ 70.129,00	100,00%	€ 70.129,00
				Valore di stima:	€ 70.129,00

Valore di stima: € 70.129,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 63.122,55

Si considerano, quale deprezzamento, le spese condominiali dell'ultimo biennio come desunte dall'estratto conto ricevuto dall'amministratore.

Come da indicazione del Giudice si applica la riduzione del 5% per mancata garanzia.

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 08/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bergamini Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura attuale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestazione di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 02/04/2025)
- ✓ N° 8 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 9 Altri allegati - atto di locazione

- ✓ N° 10 Altri allegati - contratto di locazione - registrazione
- ✓ N° 11 Altri allegati - aggiornamento ispezione ipotecaria
- ✓ N° 12 Foto - foto esterno
- ✓ N° 13 Foto - foto interno

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5
Appartamento in condominio, posto al quinto piano, costituito da ingresso, cucina, bagno, due camere,
ripostiglio, due poggioli.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: zona PUC AR-UR (ambito di riqualificazione urbanistica residenziale).

Prezzo base d'asta: € 63.122,55

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.122,55

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Jacopo Bonfadio, edificio 10, interno 23, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 660, Sub. 21, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	73,82 mq
Stato conservativo:	Seppure nel suo insieme sia decoroso, lo stato conservativo dell'appartamento in generale è insufficiente. Vi sono alcuni scrostamenti di pittura (vedi sottofinestra camera da letto), i serramenti non sono mantenuti (soprattutto la ferramenta di tipo vecchio sia delle finestre sia delle tapparelle), le porte di tipo economico in legno tamburato sono in scarso stato di manutenzione con alcuni scrostamenti di pittura. Il palazzo nel suo complesso è in condizioni quasi sufficienti, si segnala lo scarso stato di conservazione dei poggioli che presentano diffusi ammaloramenti dei celini. Il vano scala interno appare in discrete condizioni.		
Descrizione:	Appartamento in condominio, posto al quinto piano, costituito da ingresso, cucina, bagno, due camere, ripostiglio, due poggioli.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
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 13/02/2017

Reg. gen. 4629 - Reg. part. 820

Quota: 100/100

Importo: € 105.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 70.000,00

Interessi: € 35.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Risso Luca

Data: 02/02/2017

N° repertorio: 2093

N° raccolta: 1774

Trascrizioni

- **atto giudiziario**

Trascritto a Genova il 27/11/2024

Reg. gen. 39991 - Reg. part. 31470

Quota: 100/100

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'ammontare del debito alla data della trascrizione è di 6657,96€ oltre a spese ed interessi legali