

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzani Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E.

contro

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



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

\*\*\*\* *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 .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 323.640,00</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Arch. Bazzani Paola, con studio in Corso Aldo Gastaldi 15/21 - 16131 - Genova (GE), email paola.bazzani.arch@gmail.com, PEC paola.bazzani@archiworldpec.it, Tel. 3474118913, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2023 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 Camogli (GE) - Via Aurelia 321, interno 2, piano 2

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è sito nel Comune di Camogli lungo la SS1, la via Aurelia che passa nella parte alta della collina. L'immobile si trova in un'area con bassa densità abitativa con presenza di villette unifamiliari ed edifici di due o tre piani.

Nelle immediate vicinanze ci sono strutture ricettive e ristoranti.

L'ufficio postale e un supermercato si trovano sulla Ruta di Camogli a meno di 1 km.

I principali servizi, le diverse attività commerciali e la stazione FF.SS. si trovano a Camogli, a circa 5 km.

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.

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 Camogli (GE) - Via Aurelia 321, interno 2, 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



Si produce l'estratto di matrimonio avvenuto in Aosta in data 06/02/2002 (allegato n. 9).  
In data 11/09/2003, i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'immobile confina con: sopra il tetto, sotto appartamento interno 1 posto al primo piano, ai lati muri perimetrali.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	124,00 mq	1,00	124,00 mq	2,80 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità abitativa corrispondente all'interno n. 2 è posta al secondo piano.

E' raggiungibile attraverso un cancello posto alla quota della strada, una prima rampa di scale fino alla quota del primo piano, un passaggio sul terrazzo (su cui vige solo il diritto di passo) e due rampe di scale esterne che arrivano alla quota del secondo piano con un ballatoio, su cui si affaccia la porta d'ingresso.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 02/06/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 84, Sub. 2 Categoria A3

		Cl.4, Cons. 7 vani Piano 2
Dal 02/06/1994 al 21/04/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 12, Part. 84, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7 vani Superficie catastale 125 mq Rendita € 1.138,79 Piano 2

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
	12	84	2		A3	4	7 vani	125 mq	1138,79 €	2	

### Corrispondenza catastale

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

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, è verificata la corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., secondo comma.

Sussiste congruenza tra la proprietà dell'immobile e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

## PATTI

Da ricerche presso L'Agenzia delle Entrate non sono risultati contratti di locazione o di comodato in essere, intestati alla proprietaria, nonché eseguita, dell'immobile, come da dichiarazione allegata al n. 10.

Alla data del sopralluogo, 12/05 u.s., l'immobile era occupato da persone, presumibilmente senza fissa dimora, che fanno riferimento al \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (tale nominativo risulta dall'intestatario del contatore della luce,

Enel).

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha invece riferito che l'immobile fosse dato in affitto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con sede a Reggio Emilia.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

Da informazioni assunte dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presente durante il sopralluogo, il tetto sarebbe da ristrutturare perchè avrebbe alcune parti in cattivo stato di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua piovana. Per quanto visibile all'interno, però, non ci sono soffitti o pareti ammalorate con tracce di infiltrazioni d'acqua.

La parte di soffitto in corrispondenza del corridoio d'ingresso presenta alcune venature, probabilmente a causa della spanciatura del controsoffitto in canniccio.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è posto al secondo piano di un edificio di due piani.

Si accede attraverso un camminamento esterno tra il giardino e la terrazza esterna posta al piano terra su cui si ha il diritto di passaggio, fino alla scala esterna che, con due rampe di scale, arriva in quota.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Niente da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio è dei primi del '900, ha pianta quadrata con un terrazzo al primo piano di forma circolare, di qui la denominazione "La Rotonda".

La muratura è portante in pietra e laterizio.

L'esposizione è su tutti i quattro punti cardinali.

Il tetto presenta la copertura a padiglione, i prospetti sono finiti a intonaco e tinta con motivi decorativi.

L'altezza interna è pari a 2,80 m.

L'appartamento è suddiviso in zona d'ingresso su cui affacciano le quattro camere, che per dimensioni si definiscono matrimoniali. Un primo bagno formato da WC, bidet, doppio lavabo e vano doccia.

Un secondo bagno ha l'accesso da una camera ed è dotato di WC, bidet, lavabo e vano doccia.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le pareti dei bagni hanno parziale rivestimento in piastrelle di ceramica.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati.

Gli infissi presentano profili in alluminio con doppio vetro e persiane in PVC.

Le finestre sono dotate di una grata fissa ancorata al muro, in ferro verniciato.

L'impianto elettrico e idraulico sono funzionanti.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano con radiatori in alluminio.  
L'acqua calda sanitaria è alimentata dalla medesima caldaia.  
Complessivamente si presenta in buono stato di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1994	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Grifoni Piergiorgio	02/06/1994	161629	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Chiavari	01/07/1994	14806	11440
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.



L'atto di provenienza non è presente nel fascicolo e pertanto è stato richiesto all'Archivio Notarile e allegato alla perizia con il n. 1.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 16/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 28/01/2011  
Reg. gen. 2895 - Reg. part. 489  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento  
Iscritto a Genova il 20/12/2022  
Reg. gen. 45658 - Reg. part. 7273  
Importo: € 652.955,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **atto di compravendita**  
Trascritto a Genova il 01/07/1994  
Reg. gen. 14806 - Reg. part. 11440  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **costituzione di fondo patrimoniale**  
Trascritto a Genova il 16/04/2010  
Reg. gen. 12059 - Reg. part. 8069  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **domanda giudiziale**  
Trascritto a Genova il 13/09/2013  
Reg. gen. 25392 - Reg. part. 19265  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **domanda giudiziale**  
Trascritto a Genova il 05/05/2014  
Reg. gen. 10137 - Reg. part. 8000  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 31/01/2023  
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura consistono in € 294 per ogni trascrizione, € 35 per le ipoteche volontarie, lo 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo € 200).

Sono previste inoltre € 59 di bolli, € 35 di tasse ipotecarie.

Il calcolo complessivo sarà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo l'emissione del decreto di trasferimento.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'immobile ricade in zona A (zone edificate a carattere storico artistico di pregio ambientale) del PUC vigente.

Ricade all'interno del Parco Naturale Regionale di Portofino.

E' sottoposto a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

Da ricerche presso L'Edilizia Privata sono risultati:

- CILA n. 18841 del 13/11/2017;
- sanatoria n. 17129 del 17/10/2017.

Lo stato di fatto è conforme agli elaborati depositati e pertanto sussiste la regolarità edilizia.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 1/12/2017 con il n. 20165 (allegato n. 12).

### **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.

Da ricerche presso la Regione Liguria è risultato presente in banca dati l'APE n. 26906 con scadenza in data 24/06/2026 (allegato n. 7).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



L'immobile non è inserito in un contesto condominiale che prevede la nomina dell'amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia 321, interno 2, piano 2  
L'immobile è sito nel Comune di Camogli lungo la SS1, la via Aurelia che passa nella parte alta della collina. L'immobile si trova in un'area con bassa densità abitativa con presenza di villette unifamiliari ed edifici di due o tre piani. Nelle immediate vicinanze ci sono strutture ricettive e ristoranti. L'ufficio postale e un supermercato si trovano sulla Ruta di Camogli a meno di 1 km. I principali servizi, le diverse attività commerciali e la stazione FF.SS. si trovano a Camogli, a circa 5 km.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 84, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 359.600,00

La stima dell'immobile viene effettuata secondo il sistema sintetico - comparativo, considerando cioè il valore di mercato a metro quadro di appartamenti, omogenei per ubicazione, accessibilità, vicinanza al centro cittadino, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per superficie e per stato di conservazione, nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Si è quindi comparato tale valore di mercato con i parametri orientativi desunti dai rapporti immobiliari provenienti dalle principali fonti di ricerca accreditate nel settore:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riferito al 2° semestre 2022, zona B1/centrale/abitazioni di tipo economico: valore min. €/mq 2650 - max €/mq 3900.
- Borsino Immobiliare, zone centrali: valore medio €/mq 4721. Definisce la dinamicità del mercato immobiliare, medio - alta.

Si sono inoltre verificati, dal sito dell'Agenzia Entrate, i valori dichiarati di immobili venduti sul Comune di Camogli, nel periodo 2021 - 2022, con la medesima categoria catastale ed è stato rilevato che il prezzo medio a metro/quadro sia pari a € 3300.

Quindi, considerato che l'immobile oggetto di esecuzione è privo di spazi esterni ad uso esclusivo (balcone/terrazza/giardino) e non gode della vista mare, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia pari a €/mq 2.900.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camogli (GE) - Via	124,00 mq	2.900,00 €/mq	€ 359.600,00	100,00%	€ 359.600,00

Aurelia 321, interno 2, piano 2					
					Valore di stima: € 359.600,00



Valore di stima: € 359.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 323.640,00**

Si ritiene adeguato applicare una riduzione del 5% per il rischio assunto per mancata garanzia e un ulteriore 5% per il mercato particolare delle vendite all'asta.



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 07/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bazzani Paola

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - atto di provenienza
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 4 Altri allegati - CILA n. 18841
- ✓ N° 5 Altri allegati - sanatoria n. 17129



- ✓ N° 6 Altri allegati - rilievo in scala 1:100
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE
- ✓ N° 8 Foto
- ✓ N° 9 Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ N° 10 Altri allegati - dichiarazione Agenzia delle Entrate
- ✓ N° 11 Altri allegati - perizia in formato privacy
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - Via Aurelia 321, interno 2, piano 2  
L'immobile è sito nel Comune di Camogli lungo la SS1, la via Aurelia che passa nella parte alta della collina. L'immobile si trova in un'area con bassa densità abitativa con presenza di villette unifamiliari ed edifici di due o tre piani. Nelle immediate vicinanze ci sono strutture ricettive e ristoranti. L'ufficio postale e un supermercato si trovano sulla Ruta di Camogli a meno di 1 km. I principali servizi, le diverse attività commerciali e la stazione FF.SS. si trovano a Camogli, a circa 5 km. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 84, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona A (zone edificate a carattere storico artistico di pregio ambientale) del PUC vigente. Ricade all'interno del Parco Naturale Regionale di Portofino. E' sottoposto a vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939.

**Prezzo base d'asta: € 323.640,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2023 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.640,00**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Camogli (GE) - Via Aurelia 321, interno 2, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 84, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	124,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione. Da informazioni assunte dal **** Omissis **** presente durante il sopralluogo, il tetto sarebbe da ristrutturare perchè avrebbe alcune parti in cattivo stato di manutenzione, con infiltrazioni d'acqua piovana. Per quanto visibile all'interno, però, non ci sono soffitti o pareti ammalorate con tracce di infiltrazioni d'acqua. La parte di soffitto in corrispondenza del corridoio d'ingresso presenta alcune venature, probabilmente a causa della spancatura del controsoffitto in cartongesso.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è sito nel Comune di Camogli lungo la SS1, la via Aurelia che passa nella parte alta della collina. L'immobile si trova in un'area con bassa densità abitativa con presenza di villette unifamiliari ed edifici di due o tre piani. Nelle immediate vicinanze ci sono strutture ricettive e ristoranti. L'ufficio postale e un supermercato si trovano sulla Ruta di Camogli a meno di 1 km. I principali servizi, le diverse attività commerciali e la stazione FF.SS. si trovano a Camogli, a circa 5 km.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 28/01/2011  
Reg. gen. 2895 - Reg. part. 489  
Importo: € 800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca della riscossione** derivante da avviso di accertamento  
Iscritto a Genova il 20/12/2022  
Reg. gen. 45658 - Reg. part. 7273  
Importo: € 652.955,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **atto di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 31/01/2023  
Reg. gen. 3236 - Reg. part. 2544  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

