

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 289/2023 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 289/2023 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00	14



INCARICO

In data 08/08/2023, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/09/2023 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 Genova (GE) - Via Chiusone, 6, interno 7, piano 4

DESCRIZIONE

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 6, distinto con l'int. 7, della consistenza di 4,50 vani catastali, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Chiusone e non è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Mediocre facilità di parcheggio

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.

In data 5/10/2023 è avvenuto l'accesso all'immobile, durante il quale si è presa visione dello stato dei luoghi, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione e dell'Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Chiusone, 6, interno 7, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.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)



CONFINI

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con Vai Chiusone;
- a Est, con vano scale condominiale;
- a Sud, con distacco interno;
- a Ovest, con altra unità immobiliare;

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,30 mq	72,00 mq	1	72,00 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				72,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è composto da:

- 1 Soggiorno mq. 13,90
- 2 Cucina mq. 10,70
- 3 Camera mq. 14,00
- 4 Camera mq. 11,60
- 5 Bagno mq. 3,60



6 Disimpegno mq. 1,50
 Totale mq. 55.30
 superfici nette



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/08/2001 al 27/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 128, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Piano 4
Dal 27/07/2002 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 128, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 4
Dal 24/02/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 882, Sub. 23, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 68,00 mq Rendita € 278,89 Piano 4

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
SAM	43	882	23	3	A4	3	4,5	68,00 mq	278,89 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati non coincidono. In particolare si osserva che:

- nella zona centrale dell'appartamento è stato realizzato un disimpegno che da accesso alle due camere da letto;
- il vano porta, che collegava la cucina, con la camera matrimoniale è stato tamponato;



- il vano porta, che collegava il soggiorno con la camera è estato spostato sul lato opposto della tramezza interna.



La ditta catastale è corretta e conforme all'ultima voltura.

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) le difformità sopra elencate non corrisponde nessuna Pratica edilizia / urbanistica e pertanto se ne desume che le suddette opere non siano state dichiarate in Comune.

PATTI

Dagli accertamenti compiuti alla data del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere. L'appartamento risulta essere abitato dall'esecutata, con il marito **** Omissis ****, il figlio e la moglie di quest'ultimo.

STATO CONSERVATIVO

Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Appartamento Int. 7

In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente:

- Portoncino caposcala ad un'anta, blindato, di buna fattura;
- Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo, vetuste;
- Persiana in alluminio in buono stato di conservazione;
- Porte in legno tamburato, ben conservate;
- Bagno recentemente ristrutturato, dotato di doccia, lavabo, water e bidet;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile;
- Pavimenti in graniglia alla genovese, da lucidare. Il pavimento del locale bagno, sovrapposto a quello in graniglia è finito in piastrelle di ceramica;
- Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato;
- Impianto di riscaldamento autonomo.
- Produzione acqua calda sanitaria autonoma.

In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione.



PARTI COMUNI

L'immobile, oggetto della presente relazione, fa parte del caseggiato distinto con il civ. 6 di Via Chiusone, che è composto da dodici unità immobiliari abitative. Per il dettaglio delle parti comuni si rimanda al Regolamento Condominiale allegato.

Millesimi proprietà 19,50



Millesimi scale 85,70



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Vista la conformazione dell'edificio si presume che le fondazioni siano state realizzate con setti di pietrame; Esposizione appartamento: Sud, con cavedio interno; Est, con altri edifici attigui; Ovest, con Ferrovia, Nord con altro edificio;

Altezza interpiano m. 3,00.

La struttura dell'edificio è costituita murature perimetrali portanti di pietrame e setti interni; Solai in laterocemento;

I prospetti si trovano in discreto stato di conservazione;

Copertura del tipo piano non praticabile, in mediocre stato manutentivo;

Pareti e soffitti interni, intonacati e tinteggiati;

Impianto di riscaldamento autonomo;

Impianto produzione ACS autonomo.

Impianto ascensore non presente.

Non sono presenti cantine, soffitte o posti auto di pertinenza dell'alloggio

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo era occupato dalla **** Omissis **** con il marito **** Omissis ****, il figlio e la moglie del figlio **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 07/08/2001 al 27/02/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/02/2002 al 25/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Noli			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2008 al 10/11/2023	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cola Maria Paola			
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO
Iscritto a GENOVA il 04/07/2008
Reg. gen. 26406 - Reg. part. 4954
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 187.000,00



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a GENOVA il 27/07/2023
Reg. gen. 26561 - Reg. part. 21088
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona: AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - vedi scheda dettagliata, allegata alla presente-



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
Non è stato rintracciato alcun progetto urbanistico di costruzione dell'edifici e Decreto di agibilità.

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.



Mettendo a raffronto la planimetria catastale, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati non coincidono. In particolare si osserva che:



- nella zona centrale dell'appartamento è stato realizzato un disimpegno che da accesso alle due camere da letto;
- il vano porta, che collegava la cucina, con la camera matrimoniale è stato tamponato;
- il vano porta, che collegava il soggiorno con la camera è stato spostato sul lato opposto della tramezza interna.

Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) le difformità sopra elencate non corrisponde nessuna Pratica edilizia / urbanistica e pertanto se ne desume che le suddette opere non siano state dichiarate in Comune.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.244,94

L'Amministratore non ho fornito alcun dato in merito ad eventuali opere di manutenzione straordinarie già deliberate.

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 Chiusone, 6, interno 7, piano 4
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 6, distinto con l'int. 7, della consistenza di 4,50 vani catastali, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Chiusone e non è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Mediocre facilità di parcheggio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 882, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.200,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:
ubicazione
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda



e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Chiusone, 6, interno 7, piano 4	72,00 mq	850,00 €/mq	€ 61.200,00	100,00%	€ 61.200,00
				Valore di stima:	€ 61.200,00

Valore di stima: € 61.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1600,00	€
Spese condominiali insolute	2769,26	€
Per piano di interventi di manutenzione straordinaria e contingenze legate alla procedura esecutiva	15,00	%
Per messa a norma degli impianti	2650,74	€

Valore finale di stima: € 45.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso dei beni, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano per unità abitative di € 850,00/mq allo stato libero da persone e cose. In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, si è ritenuto congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,85, oltre alle spese condominiali insolute e le opere necessarie per la messa a norma degli impianti e regolarizzazione urbanistica.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Genova, li 17/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borella Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione (Aggiornamento al 17/11/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria (Aggiornamento al 04/10/2023)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato attuale - Rilievo metrico eseguito dal CTU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 8 Foto - Foto esterni edificio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Foto atrio e Vano scale
- ✓ N° 10 Foto - Foto interni appartamento int. 7
- ✓ N° 11 Altri allegati - Rendiconto consuntivo gestione esercizio 2022
- ✓ N° 12 Altri allegati - Riparto consuntivo esercizio 2022
- ✓ N° 13 Altri allegati - Preventivo esercizio ordinaria 2023
- ✓ N° 14 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 15 Altri allegati - Spese amministrazione scadute

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Chiusone, 6, interno 7, piano 4
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 6, distinto con l'int. 7, della consistenza di 4,50 vani catastali, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Chiusone e non è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Mediocre facilità di parcheggio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 882, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, rientra nella seguente zona: AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale - vedi scheda dettagliata, allegata alla presente-

Prezzo base d'asta: € 45.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 289/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Chiusone, 6, interno 7, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 882, Sub. 23, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	72,00 mq
Stato conservativo:	Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Appartamento Int. 7 In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoncino caposcala ad un'anta, blindato, di buna fattura; - Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo, vetuste; - Persiana in alluminio in buono stato di conservazione; - Porte in legno tamburato, ben conservate; - Bagno recentemente ristrutturato, dotato di doccia, lavabo, water e bidet; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile; - Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile; - Pavimenti in graniglia alla genovese, da lucidare. Il pavimento del locale bagno, sovrapposto a quello in graniglia è finito in piastrelle di ceramica; - Impianto elettrico è del tipo sottotraccia, non certificato; - Impianto di riscaldamento autonomo. - Produzione acqua calda sanitaria autonoma. In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 6, distinto con l'int. 7, della consistenza di 4,50 vani catastali, composto da: soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegno. Il caseggiato ha ingresso indipendente, direttamente da Via Chiusone e non è dotato di impianto ascensore. L'area circostante l'edificio è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Mediocre facilità di parcheggio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile, alla data del sopralluogo era occupato dalla **** Omissis **** con il marito **** Omissis ****, il figlio e la moglie del figlio **** Omissis ****		


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it

