
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2024 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	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
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 27/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

In data 13/02/2024, 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 14/02/2024 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 Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento situato al primo piano di un civico sito a breve distanza dalla sponda destra del torrente Chiaravagna, a Sestri Ponente, in area a vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di rari servizi commerciali e sprovvista di parcheggi a raso. Esso è costituito da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere e ripostiglio. L'immobile presenta due affacci, entrambi su distacchi.

A cinque minuti a piedi si trova la fermata di Hermada/Menotti con transito delle linee 1 (Piazza Caricamento/Voltri) e 3 (Stazione Principe/Sestri). La Stazione Ferroviaria di Sestri Ponente è invece situata a 11 minuti di cammino.

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 Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta regolarmente allegata Certificazione Notarile a firma Francesco CASARINI Notaio in Bologna. 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)

CONFINI

L'immobile così confina:

- a NordOvest: vano scale e altra U.I.U.
- a NordEst: Distacco
- a SudEst: Distacco
- a SudOvest: Distacco
- sopra: altra U.I.U.
- sotto: altra U.I.U.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,62 mq	54,25 mq	1	54,25 mq	2,84 m	1
Totale superficie convenzionale:				54,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel dettaglio l'immobile risulta così composto:

- | | | |
|----------------|----------|---------------|
| Ingresso | mq 9,28 | foto 6-7-8 |
| Cucina | mq 3,11 | foto 9-10-19 |
| Ripostiglio | mq 4,67 | foto 11-12 |
| Camera grande | mq 11,54 | foto 13-14-19 |
| Camera piccola | mq 7,73 | foto 15-16 |
| Bagno | mq 3,29 | foto 17-18 |



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	56	239	2	2	A4	6	4,5	53 mq	418,33 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	239									

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	presumibilmente muricci in pietra
Str. verticali:	muratura portante in pietra - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Solai:	presumibilmente in legno - condizioni non verificabili, presumibilmente buone
Pavimentazione atrio:	graniglia - condizioni mediocri
Pareti atrio:	lambrino in smalto, - pareti tinteggiate - condizioni mediocri
Scale:	pareti e alzate tinteggiate -condizioni mediocri; pedate in ardesia - condizioni mediocri
Copertura:	a capanna, manto in ardesia - condizioni non verificabili
Pareti esterne:	intonacate e finite in arenino - condizioni mediocri
Ascensore:	assente
Per l'immobile:	
Esposizione:	NordEst e SudOvest (entrambi su distacchi)
Pavimentazione:	piastrelle in gres - condizioni buone
Nel bagno:	piastrelle ceramiche - condizioni buone;
Pareti:	tinteggiate - condizioni buone



Infissi: finestre in alluminio con vetri doppi; porte: tamburate impiallacciate legno, condizioni buone
Impianto elettrico: presumibilmente fuori norma
Impianto di riscaldamento: autonomo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1997 al 22/02/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Paola COLA	17/02/1997	771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/02/1997	4831	3283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/1997 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Paola COLA	17/02/1997	771	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/02/1997	4831	3283
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 22/02/2005 al 30/12/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/12/2005	68836	44033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/12/2005 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabio NOVARA	30/12/2005	78808	16918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/01/2006	171	119
		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 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 03/01/2006
Reg. gen. 170 - Reg. part. 52



Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Fabio NOVARA
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 78807
N° raccolta: 16917
Note: La formalità è iscritta contro i venditori, terzi datori - debitrice non datrice di ipoteca
l'acquirente esecutata (cfr. all. L).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 30/01/2024
Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile ne collocano l'origine agli inizi del secolo: esso può essere pertanto considerato preesistente alla definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942).

L'estrazione della planimetria catastale storica (cfr. all B1) ha tuttavia evidenziato una distribuzione planimetrica difforme rispetto a quella rilevata (e quindi a quella rappresentata nella attuale planimetria). Come verificato sulla Banca Dati delle pratiche edilizie del Comune di Genova, le modifiche interne (sostanzialmente modifica di conformazione del bagno e realizzazione di nuovo accesso ad esso) e quelle sul prospetto sono state eseguite in assenza di pratica edilizia.

La regolarizzazione può essere fatta ai sensi art. 36 del Testo Unico ovvero previa presentazione di SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività con opere eseguite - che comporta onere per presentazione pari ad € 202,80 ed €



516,00 per sanzioni, cui va sommata la parcella di un professionista (€ 900,00 escluse IVA e oneri previdenziali), per un totale complessivo di € 1767,65 (IVA e cassa previdenziale calcolate secondo le percentuali vigenti per il Collegio dei Geometri).

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 ha classe energetica G.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come da dichiarazione dell'Amministratore sig. Roberto Rogai (cfr. all. F), non esiste Regolamento di Condominio né si è a conoscenza di vincoli che possano alterare il valore dell'appartamento.

Non vi sono inoltre attualmente delibere su lavori straordinari.

L'importo a debito ad oggi scaduto e non saldato all'amministrazione del condominio di Via Chiaravagna 41 ammonta ad € 860,85;

Le spese ordinarie a carico dell'immobile negli ultimi anni sono state rispettivamente pari a:

anno 2021 € 948,07

anno 2022 € 953,17

anno 2023 € 860,85

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 Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1
Trattasi di appartamento situato al primo piano di un civico sito a breve distanza dalla sponda destra del torrente Chiaravagna, a Sestri Ponente, in area a vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di rari servizi commerciali e sprovvista di parcheggi a raso. Esso è



costituito da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere e ripostiglio. L'immobile presenta due affacci, entrambi su distacchi. A cinque minuti a piedi si trova la fermata di Hermada/Menotti con transito delle linee 1 (Piazza Caricamento/Voltri) e 3 (Stazione Principe/Sestri). La Stazione Ferroviaria di Sestri Ponente è invece situata a 11 minuti di cammino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 239, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 239

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

Valore di stima del bene: € 31.731,63

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 - ove possibile - assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento. A tal fine sono stati presi in considerazione sia i valori degli immobili inserzionati sui portali di vendita, che di quelli oggetto di recenti contrattazioni così come estrapolati dall'Agenzia delle Entrate (Valori Dichiarati). Per scrupolo sono stati anche visionati i valori delle tabelle OMI (cfr. all. G) sebbene meno affidabili. Si evidenzia che la maggior parte degli immobili inserzionati è dotata di affacci esterni, ascensore ed è in buone condizioni. Eliminando i "picchi" si nota che il prezzo a mq oscilla fra i 1.500 ed i 700 euro, con una media di circa 1.200. Tale valore medio si scosta tuttavia da quello medio desunto dai Valori Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, notevolmente più basso (€ 750,00 circa). Pertanto in considerazione dello stato manutentivo dell'immobile nonchè dell'assenza di ascensore e di balcone si è ritenuto opportuno utilizzare un valore unitario pari ad € 650,00, che, abbattuto del 5% per assenza della garanzia vizi porta ad un valore unitario di € 617,50. Il valore complessivo dell'immobile risulta pertanto pari a € 33.499,38: da tale cifra vanno però detratte le spese di regolarizzazione di cui già fatto menzione che, al lordo dell'IVA e degli oneri previdenziali ove di competenza, assommano come visto ad € 1.767,65. L'importo che ne deriva è pari dunque ad € € 31 731,63 che vengono arrotondati ad € 31.700 (euro trentunomila/700) che risulta essere pertanto il valore a base d'asta. Si ricorda infine che già dal primo incanto l'offerta minima per l'acquisto potrà essere pari al 75% di quanto sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1	54,25 mq	584,91 €/mq	€ 31.731,63	100,00%	€ 31.731,63
Valore di stima:					€ 31.731,63

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 24/04/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - A - visura catastale (Aggiornamento al 06/03/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - B - planimetria catastale (Aggiornamento al 05/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - B1 - planimetria catastale storica (Aggiornamento al 14/12/1939)
- ✓ N° 1 Altri allegati - C - elenco formalità (Aggiornamento al 22/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - D - Estratto di PUC
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - E - Allegato Fotografico (Aggiornamento al 25/03/2024)
- ✓ Altri allegati - F - Documentazione amministrazione (Aggiornamento al 03/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - G - Quotazioni OMI Semestre 02-2023 (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - H - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 24/04/2024)
- ✓ Atto di provenienza - I - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - I - atto di provenienza



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1
Trattasi di appartamento situato al primo piano di un civico sito a breve distanza dalla sponda destra del torrente Chiaravagna, a Sestri Ponente, in area a vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di rari servizi commerciali e sprovvista di parcheggi a raso. Esso è costituito da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere e ripostiglio. L'immobile presenta due affacci, entrambi su distacchi. A cinque minuti a piedi si trova la fermata di Hermada/Menotti con transito delle linee 1 (Piazza Caricamento/Voltri) e 3 (Stazione Principe/Sestri). La Stazione Ferroviaria di Sestri Ponente è invece situata a 11 minuti di cammino. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 239, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 239
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 D, il fabbricato in oggetto è ricompreso nella zona AR-UR ("Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale").



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Chiaravagna, edificio 41, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 239, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 239	Superficie	54,25 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento situato al primo piano di un civico sito a breve distanza dalla sponda destra del torrente Chiaravagna, a Sestri Ponente, in area a vocazione prevalentemente residenziale, con presenza di rari servizi commerciali e sprovvista di parcheggi a raso. Esso è costituito da Ingresso/Soggiorno, Cucina, Bagno, due Camere e ripostiglio. L'immobile presenta due affacci, entrambi su distacchi. A cinque minuti a piedi si trova la fermata di Hermada/Menotti con transito delle linee 1 (Piazza Caricamento/Voltri) e 3 (Stazione Principe/Sestri). La Stazione Ferroviaria di Sestri Ponente è invece situata a 11 minuti di cammino.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice esecutata.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 03/01/2006
Reg. gen. 170 - Reg. part. 52
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Fabio NOVARA
Data: 30/12/2005
N° repertorio: 78807
N° raccolta: 16917
Note: La formalità è iscritta contro i venditori, terzi datori - debitrice non datrice di ipoteca
l'acquirente esecutata (cfr. all. L).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 30/01/2024
Reg. gen. 3187 - Reg. part. 2482
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

