

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sacchi Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 125/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.524,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 28/05/2024, il sottoscritto Ing. Sacchi Laura, con studio in Via Brigata Liguria, 105 R - 16100 - Genova (GE), email laura.sacchi@studiotecnicosacchi.it, PEC laura.sacchi@ingpec.eu, Tel. 328 1503178, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T

TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA 6 PIANI FUORI TERRA - OLTRE AD UN PIANO INTERRATO AD USO CANTINE LATO OVEST - ERETTO IN FREGIO ALLA VIA BOLOGNA, IN GENOVA, DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 9, DOTATO DI UN CORTILE INTERNO DA CUI SI ORIGINANO DUE CORPI SCALA A E B. L'IMMOBILE OGGETTO DI VERIFICA E' CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 2 ED ACCEDE DAL CORPO SCALA A. IL VANO SCALA A E' DOTATO DI ASCENSORE PER QUANTO NON SIA DI ALCUNA UTILITA' PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO PERIZIATO CHE E' POSTO AL PIANO TERRENO. PER RAGGIUNGERE IL PIANO TERRENO E' COMUNQUE NECESSARIO SUPERARE UNA MODESTA RAMPA DI SCALE ESISTENTE FRA L'ANDRONE E IL BALLATOIO DOVE E' POSTO L'USCIO DELL'IMMOBILE (DISLIVELLO CONSEGUENTE ALLA PENDENZA DELLA STRADA VIA BOLOGNA DOVE E' POSIZIONATO L'ANDRONE DEL CONDOMINIO (CHE CONSENTE L'ACCESSO AL CORTILE E QUINDI AI DUE VANI SCALA). LA ZONA OVE RICADE L'EDIFICIO, COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO, E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO. RISULTA RICCA DI ESERCIZI COMMERCIALI, E' DOTATA DI SUFFICIENTE ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED E' SERVITA EFFICACEMENTE DAL TRASPORTO PUBBLICO. L'IMMOBILE RISULTA UBICATO SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO PREVALENTE SU TALE LATO. E' DOTATO DI GIARDINO PAVIMENTATO AL PIANO PER TUTTO LO SVILUPPO LONGITUDINALE SUL LATO EST, ED E' DOTATO DI ACCESSO ANCHE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO SEPARATO DA AMPIO CANCELLO A DOPPIA ANTA CHE CONSENTIREBBE L'ACCESSO CARRABILE PUR NON ESSENDONE PROVVISORIO ALLO STATO ATTUALE.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T

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.

IL BENE SOTTOPOSTO AD ESECUZIONE IMMOBILIARE RISULTAVA ESSERE DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO ANTECEDENTEMENTE AL MATRIMONIO DI QUEST'ULTIMO CONTRATTO IN DATA 16/06/2012

CONFINI

L'IMMOBILE SOTTOPOSTA A PERIZIA CONFINA:

A NORD CON LA VIA BOLOGNA

A SUD CON L'IMMOBILE INTERNO 1 STESSO CIVICO

A EST CON DISTACCO DAL CIVICO 11 STESSA VIA

A OVEST CON L'IMMOBILE INTERNO 3 STESSO CIVICO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	52,83 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	3,90 m	T
Giardino	60,40 mq	60,40 mq	0,25	15,10 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,10 mq		
Incidenza condominiale:				2,07	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,03 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'incidenza del giardino/terrazzo, è stata considerata sul valore massimo in quanto, essendo accessibile anche con autoveicoli data la pari quota con la strada pubblica e data la presenza di ampio cancello, detta area potrà essere utilizzata quale parcheggio privato di pertinenza dell'immobile. Tale fatto comporta un maggior valore commerciale anche dell'immobile ad uso abitativo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Rendita € 0,54 Piano T
Dal 29/05/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Rendita € 340,86 Piano T
Dal 01/01/1992 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Rendita € 340,86 Piano T
Dal 30/07/1999 al 04/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Rendita € 340,86 Piano T
Dal 04/05/2004 al 16/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Rendita € 340,86 Piano T
Dal 16/06/2004 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Superficie catastale 87 mq Rendita € 340,86 Piano T
Dal 09/11/2015 al 02/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Superficie catastale 87 mq Rendita € 340,86 Piano T
Dal 02/07/2019 al 21/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEC, Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 VANI Superficie catastale 87 mq Rendita € 340,86

Gli attuali 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
GEC	14	78-82	3	1	A4	4	4 VANI	87 mq	340,86 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale, rispetto a quanto rilevato sui luoghi, sussistono modestissime differenze interne (eliminazione di un piccolo ripostiglio). Sussiste, però, una differenza significativa rispetto alle buclature esterne.

Nel vano cucina la finestra viene indicata, quale porta-finestra con accesso al giardino/terrazzo, sul prospetto est dell'appartamento mentre, sui luoghi, è stato accertato che su tale fronte la cucina risulta cieca e la finestra affaccia su Via Bologna lato nord. E', inoltre, indicato in planimetria, in corrispondenza della porta-finestra della cucina, una scaletta con ballatoio per "scendere" o "salire" (la freccia non è chiara) nel giardino/terrazzo che, in realtà, non esiste. In oggi l'accesso al terrazzo/giardino avviene dalla porta-finestra del locale soggiorno.

PRECISAZIONI

E' stata esaminata la documentazione prodotta in atti e la completezza della documentazione ex art. 567 CPC.

PATTI

Dalle verifiche condotte non risultano particolari condizioni d'uso dell'immobile diversi da quello dichiarato.

STATO CONSERVATIVO

L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO. LO STATO CONSERVATIVO GENERALE E' MEDIOCRE, NON RISULTA

L'EVIDENZA DI INTERVENTI MANUTENTIVI ESEGUITI IN TEMPI MOLTO RECENTI.

ANCHE L'APPARTAMENTO PRESENTA UNO STATO CONSERVATIVO MODESTO CON ALCUNI ELEMENTI IN AVANZATO DEGRATO COME I SERRAMENTI ESTERNI (PERSIANE), GLI IMPIANTI, E IL RIVESTIMENTO DELLE PARETI. I RIVESTIMENTI DI PARETI E PAVIMENTI DEL BAGNO E DELLA CUCINA E I PAVIMENTI DELLA SALA E CAMERA DA LETTO PRESENTANO INTERVENTI PIU' RECENTI. ANCHE PER L'AREA ESTERNA PERTINENZIALE (TERRAZZO/GIARDINO) PRESENTA PAVIMENTAZIONE VETUSTA.

PARTI COMUNI

LE PARTI COMUNI RISULTANO ESSERE QUELLE CONDOMINIALI DA CODICE CIVILE.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON E' STATA RILEVATA EVIDENZA DI SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE. NON RISULTANO CENSI NE' USI CIVICI CUI SIA STATO DESTINATO L'IMMOBILE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'EDIFICIO RISULTA EDIFICATO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO. LE STRUTTURE PORTANTI SONO MISTE SIA IN MURATURA CHE IN CEMENTO ARMATO. GLI ORIZZONTAMENTI TENDENZIALMENTE SONO LIGNEI. LA COPERTURA DEL FABBRICATO E' PIANA ED ESISTE UN AMPIO CORTILE INTERNO A CIELO APERTO DA CUI SI ORIGINANO I DUE CORPI SCALA, "A" E "B". IL VANO SCALA PRESENTA BALLATOI RIVESTITI IN GRANIGLIA DI MARMO E PEDATE ED ALZATE IN LASTRA DI MARMO. LA RINGHIERA E' IN FERRO, IL VANO E' ILLUMINATO TRAMITE FINESTRE PROSPETTANTI NEL CORTILE INTERNO, ED ESISTE L'IMPIANTO DI RISALITA AUTOMATIZZATO ANCORCHE' NON UTILE PER L'IMMOBILE TRATTATO PERCHE' POSTO AL PIANO TERRA RIALZATO (CUI SI APPRODA TRAMITE UNA BREVE RAMPA DI SCALE DALL'ANDRONE DI INGRESSO).

L'APPARTAMENTO PERIZIATO HA ESPOSIZIONE PREVALENTE A EST CON TRE AFFACCI (CAMERA DA LETTO, SOGGIORNO E BAGNO). L'AFFACCIO MINORE E' A NORD CON LA SOLA FINESTRA DELLA CUCINA.

L'ALTEZZA INTERNA COMPLESSIVA E' PARI A 3,90 MT MA ESISTE (TOTALMENTE ABUSIVO) UN ESTESO SOPPALCO IN STRUTTURA LIGNEA CHE OCCUPA L'INTERA IMPRONTA DEL SOGGIORNO, CUI SI ACCEDE TRAMITE UNA SCALA A CHICCIOLA POSIZIONATA DOVE ORIGINARIAMENTE AVREBBE DOVUTO ESSERE PRESENTE UN RIPOSTIGLIO, CHE INTERROMPE L'ALTEZZA A CIRCA 2,10 MT DAL PAVIMENTO ORIGINARIO.

L'IMMOBILE E' SUDDIVISO IN: SOGGIORNO, CAMERA DA LETTO, BAGNO, CUCINA (OLTRE AL SOPPALCO SOPRA DESCRITTO MA REALIZZATO IN TEMPI SUCCESSIVI ALLA COSTRUZIONE E IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA). I RIVESTIMENTI DELLE PARETI DEL SOGGIORNO E DELLA CAMERA SONO IN CARTA DA PARETI E I PAVIMENTI SONO RIVESTITI IN GRESS FINITO COTTO QUELLO DEL SOGGIORNO, E DELLA CAMERA. LA CUCINA PRESENTA PARETI TINTEGGIATE (A PARTE LO SPAZIO FRA IL TOP E I PENSILI RIVESTITO IN PIASTRELLE PRESUMIBILMENTE IN GRESS PORCELLANATO) E PAVIMENTO IN GRESS PORCELLANATO. IL BAGNO PRESENTA PAVIMENTO E PARETI RIVESTITI CON PIASTRELLE IN GRESS PORCELLANATO.

L'IMPIANTO TERMICO E' AUTONOMO CON CALDERINA POSIZIONATA IN CUCINA. I CALORIFERI SONO IN ALLUMINIO. L'IMPIANTO ELETTRICO SICURAMENTE RINNOVATO RISPETTO ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE E' COMUNQUE VETUSTO. LE FINESTRE SONO IN ALLUMINIO (SERRAMENTI INTERNI) E IN LEGNO LE PERSIANE DELLA CAMERA DA LETTO E DELLA CUCINA, MENTRE SONO IN PVC QUELLA DELLA SALA E QUELLA DEL BAGNO. LE PORTE INTERNE SONO IN LEGNO (SOSTITUITE DALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE MA COMUNQUE NON DI PREGIO) E IL PORTONE DI INGRESSO E' QUELLO OIGINALE DELL'EPOCA DELL'EDIFICAZIONE DEL PALAZZO.

ESISTE UN AMPIO GIARDINO/TERRAZZO A CIELO APERTO, PAVIMENTATO IN GRESS, LUNGO L'INTERO PERIMETRO EST DELL'IMMOBILE, PAVIMENTATO E RECINTATO CON MURETTO CON SOVRAPPOSTA RECINZIONE. ESISTE SUL LATO NORD UN AMPIO CANCELLO A DOPPIO BATTENTE CHE CONSENTE IL TRANSITO ANCHE AI VEICOLI. NON ESISTE AD OGGI CONCESSIONE DI PASSO CARRABILE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON LA MOGLIE E TRE FIGLI MINORENNI.
SI ALLEGA STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2003 al 04/05/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SEGRETARIO GENERALE COMUNE DI GE DOTT. PITTERA' FRANCESCO	11/04/2003	64390	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO RR.II. GENOVA	07/05/2003		10120
		Registrazione			
Dal 04/05/2004 al 16/06/2004	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SOLIMENA FEDERICO	04/05/2004	36353	12310
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II. GENOVA	29/05/2004		15042
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/06/2004 al 17/08/2024	**** Omissis ****	RR.II. GENOVA	29/05/2004	
		COMPRAVENDITA USUFRUTTO		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		SALATI ARMANDO	16/06/2004	11956
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		RR.II. GENOVA	29/06/2004	19105
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		RR.II. GENOVA	29/06/2004	

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 22/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 17/04/2024
Reg. gen. 12861 - Reg. part. 10220
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE PERIZIATO RICADE ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO ERETTO FRA IL 1935 E IL 1939, IN ZONA ESTESAMENTE EDIFICATA.
NON SUSSISTONO VINCOLI SPECIFICI SULL'EDIFICIO, DI TIPO PAESAGGISTICO E/O MONUMENTALE DI CUI AL

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.

L'EDIFICIO, E QUINDI L'IMMOBILE, SONO STATI EDIFICATI ANTE 1967 E INTORNO ALL'ANNO 1925/1926. ESISTE IL DECRETO DI ABITABILITÀ, QUINDI SONO LEGITTIMI DAL PUNTO DI VISTA EDIFICATORIO. IL DECRETO DI AGIBILITÀ DEL FABBRICATO È STATO RILASCIATO IN DATA 27/05/2026 N. 1265

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 AL SUO INTERNO PRESENTA UNA MODESTA MODIFICA RELATIVA ALL'ELIMINAZIONE DEL PICCOLO RIPOSTIGLIO ORIGINARIAMENTE PREVISTO, SANABILE AI SENSI DELL'ART. 6BIS COMMA 5 DEL DPR 380/01.

RISULTA INVECE ABUSIVO E SENZA LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA VENENDO A MANCARE I REQUISITI PER L'ABITABILITÀ IL SOPPALCO COSTRUITO IN LEGNO IN EPOCA NON NOTA, IL QUALE ANDRÀ RIMOSSO E PERTANTO NON COSTITUISCE SUPERFICIE COMMERCIALE.

ESISTONO, INOLTRE, ALCUNE DIFFORMITÀ ESTERNE RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CHE RIGUARDANO L'ASSENZA DI PORTA-FINESTRA IN CUCINA LATO EST CON ACCESSO AL GIARDINO/TERRAZZO. LA FINESTRA DELLA CUCINA RISULTA UBICATA SUL LATO NORD (SU VIA BOLOGNA). NON ESISTE LA SCALETTA CON BALLATOIO INDICATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE CHE CONDUCE DALL'INTERNO DELLA CUCINA AL GIARDINO/TERRAZZO. L'ACCESSO AL GIARDINO TERRAZZO AVVIENE DALLA PORTA-FINESTRA DELLA SALA.

SI HA RAGIONE DI CREDERE, TUTTAVIA, CHE TALI MODIFICHE SIANO STATE APPORTATE IN FASE DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO E NON SUCCESSIVAMENTE A QUESTA DAL MOMENTO CHE SONO COMUNI AL RESTO DEL FABBRICATO NELL'INTERA ALTEZZA DELLO STESSO. NON È STATO POSSIBILE APPURARE CON CERTEZZA QUANTO SOPRA DAL MOMENTO CHE NON ESISTE DEPOSITATO, IL PROGETTO ORIGINALE DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA, PRESSO IL COMUNE DI GENOVA. SARA' NECESSARIO, AI FINI DELLA COMPLESSIVA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE, CONFRONTARSI CON GLI UFFICI COMUNALI ED EVENTUALMENTE PRESENTARE UNA PRATICA SCIA IN SANATORIA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.775,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.608,64

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

1) IN BASE AI BILANCI D'ESERCIZIO SPESE D'AMMINISTRAZIONE ANNI 2021, 2022 E 2023 CONSEGNATI DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE DEL CONDOMINIO L'ESECUTATO RISULTA A DEBITO PER SPESE CONDOMINIALI PER € 7.726,58, DI CUI € 2.039,86 PER SPESE ORDINARIE 2023, ED € 1.568,77S PER SPESE ORDINARIE ANNO 2022.

2) IL VALORE MEDIO DELLE SPESE CONDOMINIALI E' STATO CALCOLATO IN BASE ALLE SPESE ORDINARIE A CONSUNTIVO DEGLI ANNI 2021, 2022 E 2023 (RENDICONTI CONSEGNATI DALL'AMMINISTRATORE PRO-TEMPORE).

3) NON SONO STATI FORNITI RENDICONTI DI PREVISIONE DELL'ANNO 2024 E, PERTANTO NON SONO NOTI ALLO STATO ATTUALE GLI IMPORTI PASSIVI EVENTUALMENTE IN AGGIUNTA ALLA SOMMA A DEBITO DI CONSUNTIVO 2023 O, IN CASO DI SOMME IN ACCONTO EVENTUALMENTE VERSATE DALL'ESECUTATO NEL 2024, IN DEDUZIONE.

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 BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA 6 PIANI FUORI TERRA - OLTRE AD UN PIANO INTERRATO AD USO CANTINE LATO OVEST - ERETTO IN FREGIO ALLA VIA BOLOGNA, IN GENOVA, DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 9, DOTATO DI UN CORTILE INTERNO DA CUI SI ORIGINANO DUE CORPI SCALA A E B. L'IMMOBILE OGGETTO DI VERIFICA E' CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 2 ED ACCEDE DAL CORPO SCALA A. IL VANO SCALA A E' DOTATO DI ASCENSORE PER QUANTO NON SIA DI ALCUNA UTILITA' PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO PERIZIATO CHE E' POSTO AL PIANO TERRENO. PER RAGGIUNGERE IL PIANO TERRENO E' COMUNQUE NECESSARIO SUPERARE UNA MODESTA RAMPA DI SCALE ESISTENTE FRA L'ANDRONE E IL BALLATOIO DOVE E' POSTO L'USCIO DELL'IMMOBILE (DISLIVELLO CONSEGUENTE ALLA PENDENZA DELLA STRADA VIA BOLOGNA DOVE E' POSIZIONATO L'ANDRONE DEL CONDOMINIO (CHE CONSENTE L'ACCESSO AL CORTILE E QUINDI AI DUE VANI SCALA). LA ZONA OVE RICADE L'EDIFICIO, COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO, E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO. RISULTA RICCA DI ESERCIZI COMMERCIALI, E' DOTATA DI SUFFICIENTE ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED E' SERVITA EFFICACEMENTE DAL TRASPORTO PUBBLICO. L'IMMOBILE RISULTA UBICATO SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO PREVALENTE SU TALE LATO. E' DOTATO DI GIARDINO

PAVIMENTATO AL PIANO PER TUTTO LO SVILUPPO LONGITUDINALE SUL LATO EST, ED E' DOTATO DI ACCESSO ANCHE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO SEPARATO DA AMPIO CANCELLO A DOPPIA ANTA CHE CONSENTIREBBE L'ACCESSO CARRABILE PUR NON ESSENDONE PROVVISORIO ALLO STATO ATTUALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 76.024,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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, stato occupazionale 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 BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T	95,03 mq	800,00 €/mq	€ 76.024,00	100,00%	€ 76.024,00
Valore di stima:					€ 76.024,00

Valore di stima: € 76.024,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese tecniche e Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Rimozione soppalco non regolare	3000,00	€

Valore finale di stima: € 69.524,00

LE SPESE TECNICHE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE TENGONO CONTO DEGLI ONERI PROFESSIONALI, COMPRESO ONERI FISCALI, E POSSIBILI SANZIONI (PER LA SCIA RIFERITA ALLA SANATORIA DELLE DIFFORMITA' ESTERNE).

IL VALORE DELLA RIMOZIONE DEL SOPPALCO E' ORIENTATIVO E RIFERISCE ALLA SOLA MANO D'OPERA PER

LO SMONTAGGIO E ACCANTONAMENTO DEL MATERIALE COMPRESO IVA.

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 31/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sacchi Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Foto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - PENDENZE GIUDIZIARIE
- ✓ Altri allegati - RESIDENZA-STATO DI FAMIGLIA
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MATRIMONIO
- ✓ Altri allegati - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA 6 PIANI FUORI TERRA - OLTRE AD UN PIANO INTERRATO AD USO CANTINE LATO OVEST - ERETTO IN FREGIO ALLA VIA BOLOGNA, IN GENOVA, DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 9, DOTATO DI UN CORTILE INTERNO DA CUI SI ORIGINANO DUE CORPI SCALA A E B. L'IMMOBILE OGGETTO DI VERIFICA E' CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 2 ED ACCEDE DAL CORPO SCALA A. IL VANO SCALA A E' DOTATO DI ASCENSORE PER QUANTO NON SIA DI ALCUNA UTILITA' PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO PERIZIATO CHE E' POSTO AL PIANO TERRENO. PER RAGGIUNGERE IL PIANO TERRENO E' COMUNQUE NECESSARIO SUPERARE UNA MODESTA RAMPA DI SCALE ESISTENTE FRA L'ANDRONE E IL BALLATOIO DOVE E' POSTO L'USCIO DELL'IMMOBILE (DISLIVELLO CONSEGUENTE ALLA PENDENZA DELLA STRADA VIA BOLOGNA DOVE E' POSIZIONATO L'ANDRONE DEL CONDOMINIO (CHE CONSENTE L'ACCESSO AL CORTILE E QUINDI AI DUE VANI SCALA). LA ZONA OVE RICADE L'EDIFICIO, COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO, E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO. RISULTA RICCA DI ESERCIZI COMMERCIALI, E' DOTATA DI SUFFICIENTE ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED E' SERVITA EFFICACEMENTE DAL TRASPORTO PUBBLICO. L'IMMOBILE RISULTA UBICATO SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO PREVALENTE SU TALE LATO. E' DOTATO DI GIARDINO PAVIMENTATO AL PIANO PER TUTTO LO SVILUPPO LONGITUDINALE SUL LATO EST, ED E' DOTATO DI ACCESSO ANCHE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO SEPARATO DA AMPIO CANCELLO A DOPPIA ANTA CHE CONSENTIREBBE L'ACCESSO CARRABILE PUR NON ESSENDONE PROVVISORIO ALLO STATO ATTUALE.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE PERIZIATO RICADE ALL'INTERNO DI UN EDIFICIO ERETTO FRA IL 1935 E IL 1939, IN ZONA ESTESAMENTE EDIFICATA. NON SUSSISTONO VINCOLI SPECIFICI SULL'EDIFICIO, DI TIPO PAESAGGISTICO E/O MONUMENTALE DI CUI AL DLGS. 42/04.

Prezzo base d'asta: € 69.524,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 125/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.524,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA BOLOGNA, edificio 9, scala A, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 78-82, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	95,03 mq
Stato conservativo:	L'EDIFICIO CUI APPARTIENE L'IMMOBILE PERIZIATO, RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO. LO STATO CONSERVATIVO GENERALE E' MEDIOCRE, NON RISULTA L'EVIDENZA DI INTERVENTI MANUTENTIVI ESEGUITI IN TEMPI MOLTO RECENTI. ANCHE L'APPARTAMENTO PRESENTA UNO STATO CONSERVATIVO MODESTO CON ALCUNI ELEMENTI IN AVANZATO DEGRATO COME I SERRAMENTI ESTERNI (PERSIANE), GLI IMPIANTI, E IL RIVESTIMENTO DELLE PARETI. I RIVESTIMENTI DI PARETI E PAVIMENTI DEL BAGNO E DELLA CUCINA E I PAVIMENTI DELLA SALA E CAMERA DA LETTO PRESENTANO INTERVENTI PIU' RECENTI. ANCHE PER L'AREA ESTERNA PERTINENZIALE (TERRAZZO/GIARDINO) PRESENTA PAVIMENTAZIONE VETUSTA.		
Descrizione:	TRATTASI DI IMMOBILE AD USO ABITATIVO POSTO AL PIANO TERRENO DI UN EDIFICIO COMPOSTO DA 6 PIANI FUORI TERRA - OLTRE AD UN PIANO INTERRATO AD USO CANTINE LATO OVEST - ERETTO IN FREGIO ALLA VIA BOLOGNA, IN GENOVA, DISTINTO CON IL NUMERO CIVICO 9, DOTATO DI UN CORTILE INTERNO DA CUI SI ORIGINANO DUE CORPI SCALA A E B. L'IMMOBILE OGGETTO DI VERIFICA E' CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO DI INTERNO 2 ED ACCEDE DAL CORPO SCALA A. IL VANO SCALA A E' DOTATO DI ASCENSORE PER QUANTO NON SIA DI ALCUNA UTILITA' PER RAGGIUNGERE L'APPARTAMENTO PERIZIATO CHE E' POSTO AL PIANO TERRENO. PER RAGGIUNGERE IL PIANO TERRENO E' COMUNQUE NECESSARIO SUPERARE UNA MODESTA RAMPA DI SCALE ESISTENTE FRA L'ANDRONE E IL BALLATOIO DOVE E' POSTO L'USCIO DELL'IMMOBILE (DISLIVELLO CONSEGUENTE ALLA PENDENZA DELLA STRADA VIA BOLOGNA DOVE E' POSIZIONATO L'ANDRONE DEL CONDOMINIO (CHE CONSENTE L'ACCESSO AL CORTILE E QUINDI AI DUE VANI SCALA). LA ZONA OVE RICADE L'EDIFICIO, COSTRUITO A META' DEGLI ANNI '20 DEL SECOLO SCORSO, E' DI TIPO POPOLARE, PERIFERICA RISPETTO AL CENTRO CITTADINO. RISULTA RICCA DI ESERCIZI COMMERCIALI, E' DOTATA DI SUFFICIENTE ZONA DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO ED E' SERVITA EFFICACEMENTE DAL TRASPORTO PUBBLICO. L'IMMOBILE RISULTA UBICATO SUL LATO EST DEL FABBRICATO CON AFFACCIO PREVALENTE SU TALE LATO. E' DOTATO DI GIARDINO PAVIMENTATO AL PIANO PER TUTTO LO SVILUPPO LONGITUDINALE SUL LATO EST, ED E' DOTATO DI ACCESSO ANCHE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO SEPARATO DA AMPIO CANCELLO A DOPPIA ANTA CHE CONSENTIREBBE L'ACCESSO CARRABILE PUR NON ESSENDONE PROVVISORIO ALLO STATO ATTUALE.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO CON LA MOGLIE E TRE FIGLI MINORENNI. SI ALLEGA STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a GENOVA il 17/04/2024

Reg. gen. 12861 - Reg. part. 10220

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

