

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Copello Pier Emilio, nell'Esecuzione Immobiliare 360/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisioni	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 360/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 26.932,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



All'udienza del 18/03/2025, il sottoscritto Geom. Copello Pier Emilio, con studio in Via C.S. S. Andrea Rovereto, 51/E - 16043 - Chiavari (GE), email info@geometricopello.it, PEC pieremilio.copello@geopec.it, Tel. 0185 318414, Fax 0185 318414, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7 , edificio 7

Il Custode giudiziale ha accompagnato lo scrivente per l'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura imboccando la pubblica carrabile Via Pietrafredda che, dopo due curve, termina in un parcheggio pubblico (fotografia n.1). Da qui si è proceduto pedonalmente in salita percorrendo uno stradino lastricato (fotografie n. 2-3-4 -5), sino a giungere all'imbocco della Vicinale del Suolo posta sulla destra della fotografia n. 6 che, percorrendola per un tratto in falso piano (fotografia n. 7), porta all'altezza di un fabbricato in capo ad altra proprietà.

Da qui , attraversando trasversalmente ,rispetto l'andamento della vicinale, due particelle in capo a terzi , si è giunti sino alla piccola corte frontistante l'unità immobiliare oggetto di procedura (fotografia n. 8 , porzione di fabbricato evidenziato con tratteggio rosso.

L'ingresso alla porzione di fabbricato in oggetto è ripreso nella fotografia n. 9 . Il prospetto ove si trova la porta di ingresso risulta interessato da un traliccio di tubi innocenti in stato di abbandono.

La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2).

L'unità immobiliare si articola su due livelli sovrapposti (piano seminterrato e piano primo) collegati tra loro da una scala interna in muratura (fotografia n. 11) , con piccola corte pertinenziale ove si trova la porta di accesso (fotografia n. 9) .

Risulta aderente per i lati nord e sud con altri fabbricati in capo ad altrettante proprietà.

Al piano seminterrato dell'unità immobiliare trova collocazione un vano (fotografie n. 10 e n. 11) dal quale si anche accesso al locale w.c. sprovvisto di aereazione (fotografie n. 12-13-14).

Salendo la scala in muratura posta sulla destra si accede al piano superiore ove trova collocazione il secondo vano dell'unità immobiliare (fotografie n. 15-16) dotato di bucatina esposta ad ovest (vedasi fotografia n.17).

Sulla parete nord si rileva una ampia infiltrazione di acqua proveniente dalla retrostante proprietà (vedasi fotografia n. 16).

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7 , edificio 7

TITOLARITÀ

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con particella 94, salita Pietrafitta, già strada vicinale del Suolo, particelle 750,746,89.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	0,00 m	seminterrato
Abitazione	16,50 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,70 m	primo
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	616	1		A3	U	2,5	49 mq	193,67 €	T-1	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, necessita di radicali interventi di ristrutturazione sia interna che esterna.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo può essere definito pessimo, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: su fronte libero a ovest

Altezza media interna utile : piano seminterrato mt. 2,57; locale w.c. : mt.2,40 ; piano primo: mt. 2,70.

Struttura portante : in muratura di pietra

Solaio: in cls

Intonaci interni : finitura a calce

Soffitti : finitura a calce

Copertura: calpestio vano in capo alla sovrastante proprietà

Muri esterni : muratura in pietra sommariamente intonaca

Pavimentazione interna: ceramiche di varia tipologia e tonalità

Portone accesso : in metallo e vetro

Infissi esterni : persiana marcescente in legno al livello primo

Impianto TV : assente

Energia elettrica : assente

Gas di rete : assente

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/01/1977 al	**** Omissis ****	DONAZIONE

15/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grifoni Plergiorgio	28/01/1977	34052	3534
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/02/1977	3676	2838
		Registrazione			
Dal 15/07/2008 al 04/06/2025	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cola Maria Teresa	15/07/2008	13016	9797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	22/07/2008	28692	18758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di provenienza viene inserito come Allegato 9

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 22/07/2008
 Reg. gen. 28693 - Reg. part. 5482
 Quota: 1/1
 Importo: € 88.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Capitale: € 44.000,00
 Spese: € 44.000,00
 Rogante: COLA MARIA PAOLA
 Data: 15/07/2008

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a genova il 11/09/2023

Reg. gen. 30589 - Reg. part. 24270

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Avegno previo invio di apposita istanza: non risulta depositata agli atti del Comune alcuna documentazione relativa all'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

non esiste condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7, edificio 7

Il Custode giudiziale ha accompagnato lo scrivente per l'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura imboccando la pubblica carrabile Via Pietrafredda che, dopo due curve, termina in un parcheggio pubblico (fotografia n.1). Da qui si è proceduto pedonalmente in salita percorrendo uno



stradino lastricato (fotografie n. 2-3-4 -5), sino a giungere all'imbocco della Vicinale del Suolo posta sulla destra della fotografia n. 6 che, percorrendola per un tratto in falso piano (fotografia n. 7) , porta all'altezza di un fabbricato in capo ad altra proprietà. Da qui , attraversando trasversalmente , rispetto l'andamento della vicinale, due particelle in capo a terzi , si è giunti sino alla piccola corte frontistante l'unità immobiliare oggetto di procedura (fotografia n. 8 , porzione di fabbricato evidenziato con tratteggio rosso. L'ingresso alla porzione di fabbricato in oggetto è ripreso nella fotografia n. 9 . Il prospetto ove si trova la porta di ingresso risulta interessato da un traliccio di tubi innocenti in stato di abbandono. La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). L'unità immobiliare si articola su due livelli sovrapposti (piano seminterrato e piano primo) collegati tra loro da una scala interna in muratura (fotografia n. 11) , con piccola corte pertinenziale ove si trova la porta di accesso (fotografia n. 9) . Risulta aderente per i lati nord e sud con altri fabbricati in capo ad altrettante proprietà. Al piano seminterrato dell'unità immobiliare trova collocazione un vano (fotografie n. 10 e n. 11) dal quale si anche accesso al locale w.c. sprovvisto di aereazione (fotografie n. 12-13-14) . Salendo la scala in muratura posta sulla destra si accede al piano superiore ove trova collocazione il secondo vano dell'unità immobiliare (fotografie n. 15-16) dotato di bucatura esposta ad ovest (vedasi fotografia n.17). Sulla parete nord si rileva una ampia infiltrazione di acqua proveniente dalla retrostante proprietà (vedasi fotografia n. 16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 616, Sub. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 28.350,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7 , edificio 7	54,00 mq	525,00 €/mq	€ 28.350,00	100,00%	€ 28.350,00
Valore di stima:					€ 28.350,00

Valore di stima: € 28.350,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 26.932,50

Il criterio di stima utilizzato è il sintetico - comparativo

Il metodo sintetico - comparativo consiste nella relazione tra caratteristiche e valori commerciali noti (comparabili) con quelli indicati per il bene di cui alla presente procedura (soggetto).

Si deve evidenziare, in primis, che la crisi del mercato immobiliare non si è affatto esaurita, trovando riscontri in tal senso anche nella consultazione di pubblicazioni ufficiali di settore quale, ad esempio, il Borsino

Immobiliare edito da F.I.M.A.A.

La domanda, infatti, è tutt'oggi moderata a fronte di una buona offerta.

Le fonti di informazioni consultate sono :

- a) l'Agenzia del Territorio – Banca dati O.M.I.
- b) offerte reperite su piazza per immobili aventi caratteristiche simili (comparabili).

Dati OMI:

Provincia: GENOVA

Comune: Avegno

codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Per le abitazioni di tipo economico: da un minimo di €.1050,00/mq. ad un massimo di €. 1.500,00/mq.

In virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di procedura e soprattutto dello stato di conservazione sia delle parti comuni che dell'unità immobiliare, lo scrivente ha ritenuto congruo prendere a riferimento il valore OMI minimo che viene decurtato di un 50% in quanto riferito ad un immobile con stato conservativo NORMALE.

Ne consegue che il più probabile valore di realizzo, al metro quadrato, per l'immobile in oggetto, nell'attuale stato di conservazione (pessimo), risulta essere pari a 525,00/mq. anche in virtù della difficoltà di approvvigionamento dei materiali e di cantierabilità.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, necessita di radicali interventi di ristrutturazione sia interna che esterna.

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.

Chiavari, li 04/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Copello Pier Emilio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia in formato privacy



- ✓ N° 2 Ortofoto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visura storica per immobile
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ N° 6 Altri allegati - ipsezzioni ipotecarie (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - richiesta accesso agli atti Comune di Avegno
- ✓ N° 8 Altri allegati - dati O.M.I.
- ✓ N° 9 Atto di provenienza



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7 , edificio 7

Il Custode giudiziale ha accompagnato lo scrivente per l'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura imboccando la pubblica carrabile Via Pietrafredda che, dopo due curve, termina in un parcheggio pubblico (fotografia n.1). Da qui si è proceduto pedonalmente in salita percorrendo uno stradino lastricato (fotografie n. 2-3-4 -5), sino a giungere all'imbocco della Vicinale del Suolo posta sulla destra della fotografia n. 6 che, percorrendola per un tratto in falso piano (fotografia n. 7) , porta all'altezza di un fabbricato in capo ad altra proprietà. Da qui , attraversando trasversalmente , rispetto l'andamento della vicinale, due particelle in capo a terzi , si è giunti sino alla piccola corte frontistante l'unità immobiliare oggetto di procedura (fotografia n. 8 , porzione di fabbricato evidenziato con tratteggio rosso. L'ingresso alla porzione di fabbricato in oggetto è ripreso nella fotografia n. 9 . Il prospetto ove si trova la porta di ingresso risulta interessato da un traliccio di tubi innocenti in stato di abbandono. La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). L'unità immobiliare si articola su due livelli sovrapposti (piano seminterrato e piano primo) collegati tra loro da una scala interna in muratura (fotografia n. 11) , con piccola corte pertinenziale ove si trova la porta di accesso (fotografia n. 9) . Risulta aderente per i lati nord e sud con altri fabbricati in capo ad altrettante proprietà. Al piano seminterrato dell'unità immobiliare trova collocazione un vano (fotografie n. 10 e n. 11) dal quale si anche accesso al locale w.c. sprovvisto di aereazione (fotografie n. 12-13-14) . Salendo la scala in muratura posta sulla destra si accede al piano superiore ove trova collocazione il secondo vano dell'unità immobiliare (fotografie n. 15-16) dotato di bucatura esposta ad ovest (vedasi fotografia n.17). Sulla parete nord si rileva una ampia infiltrazione di acqua proveniente dalla retrostante proprietà (vedasi fotografia n. 16).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 616, Sub. 1, Categoria A3

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

Prezzo base d'asta: € 26.932,50

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.932,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Avegno (GE) - salita Pietrafitta 7 , edificio 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 616, Sub. 1, Categoria A3	Superficie	54,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo può essere definito pessimo, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata.		
Descrizione:	<p>Il Custode giudiziale ha accompagnato lo scrivente per l'accesso all'unità immobiliare oggetto di procedura imboccando la pubblica carrabile Via Pietrafredda che, dopo due curve, termina in un parcheggio pubblico (fotografia n.1) . Da qui si è proceduto pedonalmente in salita percorrendo uno stradino lastricato (fotografie n. 2-3-4 -5), sino a giungere all'imbocco della Vicinale del Suolo posta sulla destra della fotografia n. 6 che, percorrendola per un tratto in falso piano (fotografia n. 7) , porta all'altezza di un fabbricato in capo ad altra proprietà. Da qui , attraversando trasversalmente , rispetto l'andamento della vicinale, due particelle in capo a terzi , si è giunti sino alla piccola corte frontistante l'unità immobiliare oggetto di procedura (fotografia n. 8 , porzione di fabbricato evidenziato con tratteggio rosso. L'ingresso alla porzione di fabbricato in oggetto è ripreso nella fotografia n. 9 . Il prospetto ove si trova la porta di ingresso risulta interessato da un traliccio di tubi innocenti in stato di abbandono. La collocazione del fabbricato è evidenziata nelle ortofoto estratta da GOOGLE MAPS (vedasi Allegato 2). L'unità immobiliare si articola su due livelli sovrapposti (piano seminterrato e piano primo) collegati tra loro da una scala interna in muratura (fotografia n. 11) , con piccola corte pertinenziale ove si trova la porta di accesso (fotografia n. 9) . Risulta aderente per i lati nord e sud con altri fabbricati in capo ad altrettante proprietà. Al piano seminterrato dell'unità immobiliare trova collocazione un vano (fotografie n. 10 e n. 11) dal quale si anche accesso al locale w.c. sprovvisto di aereazione (fotografie n. 12-13-14) . Salendo la scala in muratura posta sulla destra si accede al piano superiore ove trova collocazione il secondo vano dell'unità immobiliare (fotografie n. 15-16) dotato di bucatra esposta ad ovest (vedasi fotografia n.17). Sulla parete nord si rileva una ampia infiltrazione di acqua proveniente dalla retrostante proprietà (vedasi fotografia n. 16).</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		





FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a genova il 11/09/2023

Reg. gen. 30589 - Reg. part. 24270

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

