

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 483/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 483/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 39.000,00	14

In data 08/01/2025, 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 09/01/2025 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 Chiusone, edificio 4, interno 12, piano 6

Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 4, distinto con l'int. 12, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, con annesso terrazzo soprastante. Il terrazzo ha accesso dal vano scale, mediante una scala metallica ripida. 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. Scarsa facilità di parcheggio

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

In data 26/02/2025 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Chiusone, edificio 4, interno 12, piano 6

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)

CONFINI

L'alloggio nel suo insieme confina:

- a Nord, con Via Chiusone;
- a Est, con vano scale condominiale e l'appartamento int. 11;
- a Sud, con distacco interno;
- a Ovest, con distacco e Via Chiusone;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	35,50 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,77 m	6
Terrazza	36,80 mq	36,80 mq	0,20	7,36 mq	0,00 m	7
Totale superficie convenzionale:				52,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 838, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano 6
Dal 09/11/2015 al 02/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 838, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 54 mq

		Rendita € 216,50 Piano 6
Dal 24/02/2023 al 22/06/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 130, Sub. 14, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 216,91 Piano 6

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	838	14	3	A4	3	3,5	54 mq	216,5 €	6	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

In data 21 ottobre 1992 è stato depositato un aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni. Dall'accesso agli atti non risulta alcun progetto comunale riferito a quel periodo.

Secondo le informazioni ricevute dall'Amministratore **** Omissis **** il Condominio è privo di Regolamento.

L'Amministratore ha altresì riferito che in data 13/03/2025 è stato notificato un decreto ingiuntivo al Condominio di Via Chiusone, 4 - Vedi allegato n. 15 Ricorso per ingiunzione di pagamento presso Giudice di Pace di Genova-. Valore Euro 850,01.

PATTI

Nel corso del sopralluogo la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di risiedere nell'immobile con i genitori, di anni 81 e 69, con i due figli minorenni e un nipote di anni 30. Ha altresì dichiarato che il figlio primogenito è affetto da autismo (non sono stati mostrati certificati medici). Nel corso del sopralluogo la Sig.ra **** Omissis **** non ha dato alcuna giustificazione scritta delle sue affermazioni

STATO CONSERVATIVO

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

Appartamento Int. 12

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

- Portoncino caposcala a due ante, non blindato;
- Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo, vetuste;
- Persiana in alluminio in buono stato di conservazione;
- Porte in legno tamburato, ben conservate;
- Bagno dotato di doccia, lavabo, water e bidet in discreto stato di conservazione;
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile;
- Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile;
- Pavimento della cucina e bagno in piastrelle di gress ben conservate;
- Pavimenti del soggiorno e camera da letto in parquet, ben conservato;
- Rivestimento del bagno in mosaico, in discreto stato di conservazione;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia, non certificato;
- Impianto di riscaldamento autonomo, con terminali in alluminio di ultima generazione. Non è presente la calderina;
- Produzione acqua calda sanitaria autonoma mediante boiler elettrico collocato in cucina.
- Presenza di pome di calore con unità esterne installate sul soprastante terrazzo di pertinenza.

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. 4 di Via Chiusone, che è composto da tredici unità immobiliari abitative e due magazzini.

Il Condominio è sprovvisto di Regolamento di Condominio, pertanto per la definizione delle parti comuni si rimanda alle norme de C.C. e alle eventuali prescrizioni indicate negli atti notarili

Millesimi proprietà 67,65

Millesimi scale 82,64

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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: a nord E sud con altri edifici attigui;

Altezza interpiano m. 2,77.

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

Solai in laterocemento;

I prospetti si trovano in mediocre 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

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Nel corso del sopralluogo la Sig.ra **** Omissis **** ha dichiarato di risiedere nell'immobile con i genitori, di anni 81 e 69, con i due figli minorenni e un nipote di anni 30.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/10/1992 al 10/09/1997	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/09/1997 al 05/11/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 03/11/2007
Reg. gen. 47668 - Reg. part. 12937
Quota: 1/1
Importo: € 208.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 104.250,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 21/11/2024
Reg. gen. 39218 - Reg. part. 30834
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.

Non sono stati individuati progetti o condoni successivi alla costruzione, riferiti all'appartamento int. 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.

In data 21 ottobre 1992 è stata depositata una denuncia di variazione catastale avente ad oggetto: Diversa distribuzione degli spazi interni. Sulla base delle ricerche effettuate presso il Comune di Genova (Ufficio Visura Progetti) tali modifiche non corrispondono a nessuna pratica edilizia/urbanistica e pertanto se ne desume che le suddette opere non siano state dichiarate in Comune.

Mettendo a raffronto la planimetria catastale del 1992, con il rilievo eseguito dallo scrivente (stato attuale), si riscontra che gli elaborati coincidono.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese di amministrazione ordinaria insolute: € 2.872,69

L'Amministratore ha dichiarato che non ci sono debiliti di amministrazione straordinaria e che non sono previsti lavori di manutenzione straordinaria.

In condominio è sprovvisto di regolamento.

Millesimi proprietà 64,78 - Millesimi scale 107,60

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, edificio 4, interno 12, piano 6
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 4, distinto con l'int. 12, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, con annesso terrazzo soprastante. Il terrazzo ha accesso dal vano scale, mediante una scala metallica ripida. 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. Scarsa facilità di parcheggio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 838, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.124,00
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, edificio 4, interno 12, piano 6	52,36 mq	900,00 €/mq	€ 47.124,00	100,00%	€ 47.124,00
Valore di stima:					€ 47.124,00

Valore di stima: € 47.124,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1200,00	€
Per piano di interventi di manutenzione straordinaria e contingenze legate alla procedura esecutiva	10,00	%
Per messa a norma degli impianti	2211,60	€

Valore finale di stima: € 39.000,00

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 € 900,00/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 del 10 %.

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 11/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Ortofoto - Localizzazione
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria stato attuale - rilievo eseguito dal CTU
- ✓ N° 6 Altri allegati - Attestato di prestanzione energetica

- ✓ N° 7 Altri allegati - Stralcio di PUC
- ✓ N° 8 Foto - Esterni edificio
- ✓ N° 9 Foto - Atrio e vano scale
- ✓ N° 10 Foto - Interni appartamento interno 12 e terrazzo
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale di assemblea del 10/4/2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - Contabilità ordinaria es. 2023-2024 - e preventivo es. 2024 -2025
- ✓ N° 13 Altri allegati - situazione contabile int 12
- ✓ N° 14 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 15 Altri allegati - decreto ingiuntivo

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Chiusone, edificio 4, interno 12, piano 6
Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 4, distinto con l'int. 12, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, con annesso terrazzo soprastante. Il terrazzo ha accesso dal vano scale, mediante una scala metallica ripida. 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. Scarsa facilità di parcheggio
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 838, Sub. 14, 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: € 39.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 483/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Chiusone, edificio 4, interno 12, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 838, Sub. 14, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	52,36 mq
Stato conservativo:	Edificio - parti comuni - Il fabbricato nel suo complesso si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Appartamento Int. 12 In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, e precisamente: - Portoncino caposcala a due ante, non blindato; - Finestre con telaio in alluminio e vetro singolo, vetuste; - Persiana in alluminio in buono stato di conservazione; - Porte in legno tamburato, ben conservate; - Bagno dotato di doccia, lavabo, water e bidet in discreto stato di conservazione; - Pareti intonacate a civile e tinteggiate, con tinta lavabile; - Soffitti intonacati a civile e tinteggiati con pittura bianca lavabile; - Pavimento della cucina e bagno in piastrelle di gress ben conservate; - Pavimenti del soggiorno e camera da letto in parquet, ben conservato; - Rivestimento del bagno in mosaico, in discreto stato di conservazione; - Impianto elettrico del tipo sottotraccia, non certificato; - Impianto di riscaldamento autonomo, con terminali in alluminio di ultima generazione. Non è presente la calderina; - Produzione acqua calda sanitaria autonoma mediante boiler elettrico collocato in cucina. - Presenza di pompe di calore con unità esterne installate sul soprastante terrazzo di pertinenza. In generale l'appartamento si trova in buono stato di conservazione		
Descrizione:	Intera proprietà dell'appartamento facente parte del caseggiato di Via Chiusone, civ. 4, distinto con l'int. 12, della consistenza di 3,50 vani catastali, composto da: ingresso/soggiorno, cucina, camera da letto e bagno, con annesso terrazzo soprastante. Il terrazzo ha accesso dal vano scale, mediante una scala metallica ripida. 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. Scarsa facilità di parcheggio		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		