

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Juvara Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 487/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	17
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2.....	19
Stima / Formazione lotti.....	19

Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 487/2023 del R.G.E.	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.733,67	23



All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Juvara Stefano, con studio in Via XX Settembre, 6/8 - 16121 - Genova (GE), email stefano.juvara@studiojuvara.com, PEC stefano.juvara@archiworldpec.it, Tel. 010 593810, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/04/2024 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 SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato in Via San Bartolomeo del Fossato.

La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ma non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

L'immobile è costituito da un locale ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è adibito a cantina ed ha accesso esclusivamente dall'esterno.

La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri e non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze.

All'immobile si accede dall'esterno e non dal vano scale condominiale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO ,
EDIFICIO 90, INTERNO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	74,67 mq	91,27 mq	1	91,27 mq	312,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,27 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO
90/92

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Cantina	4,47 mq	5,34 mq	1,00	5,34 mq	2,84 m	
Totale superficie convenzionale:				5,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO ,
EDIFICIO 90, INTERNO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/03/1982 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 457, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.0
Dal 01/01/1992 al 12/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 457, Sub. 2, Zc. 3

		Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.0 Rendita € 555,19
Dal 12/08/2013 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5.0 Rendita € 555,19

I TITOLARI CORRISPONDONO A QUELLI REALI.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/09/1996 al 19/09/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 457, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C2 Cl.2 Superficie catastale 226 mq
Dal 19/09/1996 al 21/07/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 457, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C2 Cl.5 Superficie catastale 233 mq Rendita € 1.251,48
Dal 21/07/2005 al 12/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 457, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 5 mq Rendita € 50,10
Dal 12/08/2013 al 31/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 2189, Sub. 43, Zc. 3 Categoria C2 Cl.9 Superficie catastale 5 mq Rendita € 50,10

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	2189	2	3	A3	4	5.0		555,19 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria depositata agli atti del "Catasto Fabbricati", già "N.C.E.U." e datata 11.08.1952, non riproduce correttamente la situazione attuale in quanto riporta un'errata rappresentazione del locale soggiorno, ad oggi open space.

Sono presenti inoltre alcune difformità riconducibili ad errori grafici.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	39	2189	43	3	C2	9		5 mq	50,1 €		

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'unità Immobiliare attualmente è occupata dall'esecutata, proprietaria dell'immobile.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'unità Immobiliare attualmente è utilizzata dall'esecutata, proprietaria della stessa.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dall'esecutata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è utilizzata dalla proprietaria.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente come parti comuni l'atrio e il vano scale condominiale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, avente come parti comuni l'atrio e il vano scale condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'Unità Immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e gli impianti sono a norma. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, il pavimento è in graniglia alla genovese.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'Unità Immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, PROPRIETARIA DELLO STESSO, LA SIG.RA **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, PROPRIETARIA DELLO STESSO, LA SIG.RA **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1982 al 13/07/1983	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AURELIO MORELLO	03/03/1982	371	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 13/07/1983 al 23/12/1992	**** Omissis ****	GENOVA	23/03/1989	2705	
		ATTO DEL 13/07/1983			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AURELIO MORELLO	13/07/1983	4977	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	26/07/1983	14748	
Dal 30/06/1987 al 03/03/1982	**** Omissis ****	IMPIANTO MECCANOGRAFICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1992 al 03/02/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOT. CORSI	23/12/1992	16907	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/02/2000 al 27/09/2006	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/02/2000	27945	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			01/08/2000	17	
Dal 27/09/2006 al 09/09/1965	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA FABIO	27/09/2006	82890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/03/2009 al 21/04/2010	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/02/2010	576	9990
Dal 21/04/2010 al 13/05/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			21/04/2011	1205	9990
Dal 13/05/2011 al 12/08/2013	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

			13/05/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/08/2013 al 31/07/2024	**** Omissis ****		03/11/2011	2954	9990
		RETTIFICA INTESTAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIABRERA MASSIMO	11/01/2012	2747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/09/1996 al 27/06/2006	**** Omissis ****				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/06/2006 al	**** Omissis ****	DIVISIONE			

27/09/2006					
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLAVARINO ALBERTO	27/06/2006	3185	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 27/09/2006 al 24/03/2007	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA FABIO	27/09/2006	82890	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 19/06/2007 al 24/03/2009	**** Omissis ****				
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CLAVARINO ALBERTO	19/06/2007		
Dal 24/03/2009 al 21/04/2010	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/2009		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/12/2011	3141	9990
Dal 21/04/2010 al 13/05/2011	**** Omissis ****	SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/04/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			14/12/2011	3445	9990
		SUCCESSIONE			
Dal 13/05/2011 al 11/01/2012	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FABIO NOVARA	13/05/2011	89682	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/12/2011	3615	9990
		FSABBR69C48D969X			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 11/01/2012 al 31/07/2024	**** Omissis ****	CHIABRERA MASSIMO	11/01/2012	2747	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/12/2023

Reg. gen. 42320 - Reg. part. 33551

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

Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 31/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a GENOVA il 15/12/2023

Reg. gen. 42320 - Reg. part. 33551

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

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione

urbanistica - residenziale”.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

E' STATO RICHiesto PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI GENOVA IL PROGETTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO IN QUANTO NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE AGLI ATTI RELATIVE ALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE.

AD OGGI LO SCRIVENTE NON HA ANCORA RICEVUTO LA DOCUMENTAZIONE RICHiesta CHE VERRA' INTEGRATA SUCCESSIVAMENTE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INTEGRATO SUCCESSIVAMENTE.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, EDIFICIO 90/92

L'immobile risulta agibile.

E' STATO RICHiesto PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI GENOVA IL PROGETTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO IN QUANTO NON RISULTANO PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE AGLI ATTI RELATIVE ALL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE.

AD OGGI LO SCRIVENTE NON HA ANCORA RICEVUTO LA DOCUMENTAZIONE RICHiesta CHE VERRA' INTEGRATA SUCCESSIVAMENTE.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , EDIFICIO 90, INTERNO 2

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.151,33

Importi oneri condominiali come indicati da comunicazione dell'Amministrazione, di cui si allega copia.

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 SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato in Via San Bartolomeo del Fossato. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ma non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.016,00

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 difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, 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

all'immobile oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è adibito a cantina ed ha accesso esclusivamente dall'esterno. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri e non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. All'immobile si accede dall'esterno e non dal vano scale condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 1.869,00

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 difficoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli, 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 all'immobile oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO, edificio 90, interno 2	91,27 mq	800,00 €/mq	€ 73.016,00	100,00%	€ 73.016,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92	5,34 mq	350,00 €/mq	€ 1.869,00	100,00%	€ 1.869,00
Valore di stima:					€ 74.885,00

Valore di stima: € 74.885,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Spese condominiali insolute	1151,33	€

Valore finale di stima: € 71.733,67

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 25/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Juvara Stefano

- ✓ Altri allegati - ALLEGATI FOTOGRAFICI
- ✓ Altri allegati - BANCHE DATI APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - BANCHE DATI CANTINA
- ✓ Altri allegati - DISTRIBUZIONE INTERNA
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE CANTINA
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - PLANIMETRIA CANTINA
- ✓ Altri allegati - SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
- ✓ Altri allegati - VISURA APPARTAMENTO
- ✓ Altri allegati - VISURA CANTINA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato in Via San Bartolomeo del Fossato. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ma non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92

L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è adibito a cantina ed ha accesso esclusivamente dall'esterno. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri e non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. All'immobile si accede dall'esterno e non dal vano scale condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente P.U.C., l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto della presente procedura ricade in "Ambiti del territorio urbano", Zona AR-UR, "Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale".

Prezzo base d'asta: € 71.733,67

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 487/2023 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.733,67**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA SAN BARTOLOMEO DEL FOSSATO , edificio 90, interno 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	91,27 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in sufficienti condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è occupata dall'esecutata.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, ha destinazione residenziale di tipo economico ed è ubicato in Via San Bartolomeo del Fossato. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri ma non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. L'immobile è costituito da un locale ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno, n. 2 camere, un bagno ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, PROPRIETARIA DELLO STESSO, LA SIG.RA **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - via san bartolomeo del fossato, edificio 90/92		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 2189, Sub. 43, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	5,34 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova in discrete condizioni d'uso e di conservazione, attualmente è utilizzata dalla proprietaria.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente è formato dall'intera quota dello stesso, è adibito a cantina ed ha accesso esclusivamente dall'esterno. La zona è accessibile sia con i mezzi pubblici che con quelli propri e non è dotata di servizi pubblici nelle vicinanze. All'immobile si accede dall'esterno e non dal vano scale condominiale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA, PROPRIETARIA DELLO STESSO, LA SIG.RA **** Omissis ****		