

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellino Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 326/2018 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.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 326/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.452,56</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



## INCARICO

---

All'udienza del 20/07/2018, il sottoscritto Arch. Bellino Raffaella, con studio in Via Caffaro - 16124 - Genova (GE), email raffaellabellino@libero.it, PEC raffaella.bellino@archiworldpec.it, Tel. 010 2467712, Fax 010 2467712, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2018 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) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3

## DESCRIZIONE

---

L'immobile è collocato nel quartiere di Bolzaneto, località Morego. E' accessibile per il tramite di piccola strada a doppio senso che collega via San Quirico con via Morego.

L'appartamento è collocato in un edificio di 3 appartamenti ciascuno con accesso separato.

L'immobile ha accesso per il tramite della Salita attraverso una scalinata che conduce ad un terrazzo di accesso.

L'immobile è un appartamento adibito ad abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3

## 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 separazione legale dei beni

## CONFINI

L'immobile confina a nord con muri perimetrali e scalinata di accesso; a sud con muri perimetrali; ad ovest con muri perimetrali; ad est con altro immobile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,32 mq	68,55 mq	1,00	68,55 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	2,57 mq	2,57 mq	0,25	0,64 mq	0,00 m	3
Loggia	2,92 mq	2,92 mq	0,40	1,17 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>70,36 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>70,36 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento è collocato in edificio privo di condominio, le sole spese condominiali corrisposte sono quelle relative all'utenza acqua che è pari al consumo rilevato dal contatore privato, pertanto l'appartamento non ha spese di condominio.

La zona entro cui è collocato l'immobile è periferica ed è raggiunta dai principali servizi, acqua, luce, telefono, etc.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/10/2008 al 11/10/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. SQ, Fg. 9, Part. 1642, Sub. 3, Zc. 4 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4,5 Superficie catastale 74 Rendita € 302,13 Piano 3



Si precisa che, come si evince dalla visura storica per immobile, la particella 1642 deriva da soppressione della particella 387 per allineamento mappe, pertanto l'immobile de quo fino all'anno 2014 risultava così classato:

Catasto fabbricati Sez SQ, Fg.9, Part. 387, Sub. 3, Zc.4, Categoria A/3, Classe 1, Cons. 4,5, Rendita Lire 585.000

€ 302,13. Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta intestatario dell'immobile dall'anno 1984.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SQ	9	1642	3	4	A3	1	4,5	74	302,13	3	

### *Corrispondenza catastale*

In seguito a sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 05/09/2018 si è riscontrato che lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale. In particolare è stata demolita n. 1 tramezza in cucina, è stato chiuso il varco porta in soggiorno, è stata inglobata parte del corridoio per ampliare il bagno ed è stata demolita e ricostruita la tramezza di divisione tra bagno ed ingresso per ampliare il bagno e conseguente è stato creato un nuovo varco per l'accesso al soggiorno.

Al fine di regolarizzare l'immobile è necessario effettuare un nuovo accatastamento dell'immobile mediante procedura docfa.

Vedere anche capoverso regolarità edilizia ed allegato planimetria confronto costruito/demolito.

## PRECISAZIONI

E' verificata la congruenza tra esecutato e soggetto titolare di diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato con la famiglia.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione



## PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in fabbricato non costituito in condominio. Le parti comuni sono le murature del fabbricato e la copertura che versano in buono stato di conservazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni statiche ed in buone condizioni di manutenzione. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti, l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con calderina posta all'esterno dell'abitazione in nicchia dedicata. L'immobile è dotato di giardino privato, dotato di autonoma identificazione catastale non oggetto di pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è occupato dal proprietario esecutato con la famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/12/1982</b> al <b>15/07/1984</b>	**** Omissis ****	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			15/08/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI GENOVA	01/12/1982	25721	19406
		<b>Registrazione</b>			
Dal <b>16/07/1984</b> al <b>15/05/1989</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita immobiliare</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Notaio Rocco Ansaldo	26/06/1984	164222	1430
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Registri Immobiliari Genova	14/07/1984	20851	16796
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>16/05/1989</b> al <b>16/10/2018</b>	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenia Entrate Direzione provinciale di Genova	16/05/1989	13463	8331
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 del Territorio di Genova aggiornate al 12/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 15/01/2008  
Reg. gen. 1513 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 186,00



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 93,00  
Spese: € 93,00  
Percentuale interessi: 6,04 %  
Rogante: CHIAVASSA ANTONIO  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 45003  
N° raccolta: 3001  
Note: MUTUO DI DURATA VENTENNALE

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a GENOVA il 14/02/2012  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 534  
Quota: 1/1

Importo: € 60.000,00

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

Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.915,62

Note: Il presente titolo verte contro n. 2 soggetti ovvero contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e verte su n. 3 immobili, ovvero per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di procedura e per 1/2 sull'immobile di cui al catasto fabbricati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa inoltre che contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre all'abitazione è inserito anche il giardino di proprietà per la quota di 1/1 identificato al Catasto terreni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Genova il 08/08/2018  
Reg. gen. 28640 - Reg. part. 21758  
Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Privilegi

- **IPOTECA LEGALE**

Pubblico ufficio: EQUITALIA SESTRI SPA GENOVA  
Data: 30/09/2009

Reg. gen. 31177 - Reg. part. 6290

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: CAPITALE €13.519,53 TOTALE € 27.039,06





L'immobile è inserito nella tavola n. 7 Assetto urbanistico in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale e dal punto di vista paesaggistico è inserito nel paesaggio agrario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il progetto di costruzione del fabbricato entro cui è collocato l'appartamento oggetto di procedura è rubricato al n. 291/1953. Non è disponibile presso l'archivio Edilizia Privata. Il certificato di abitabilità è rubricato al n. 1356 in data 05/05/19569 (vedere allegato)

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Stante il sopralluogo e stante la planimetria catastale emergono le difformità già indicate nel capoverso dati catastali.

Trattandosi di opere interne abusive, le stesse possono essere sanate ai sensi dell'art. 6 bis comma 1 ex DPR 380/01, mediante pratica di CIL ASS ovvero comunicazione di inizio lavori asseverata con il pagamento della sanzione di € 1.000 oltre € 32,40 di diritti di presentazione al Comune di Genova. Preventivamente occorrerà effettuare nuova DOCFA con il pagamento di € 50,00 per diritti all'Agenzia delle Entrate. Il costo della redazione delle n.2 pratiche da parte di professionista abilitato potrebbe aggirarsi intorno ad € 1.300. Il costo totale della regolarizzazione dell'immobile pertanto si attesta su circa € 2.382,40.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Nessuno

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3

L'immobile è collocato nel quartiere di Bolzaneto, località Morego. E' accessibile per il tramite di piccola strada a doppio senso che collega via San Quirico con via Morego. L'appartamento è collocato in un edificio di 3 appartamenti ciascuno con accesso separato. L'immobile ha accesso per il tramite della Salita attraverso una scalinata che conduce ad un terrazzo di accesso. L'immobile è un appartamento adibito ad abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1642, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 47.844,80

E' stato applicato il valore minimo OMI, che dovrà poi essere depurato della quota del 5%, in quanto l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione. L'importo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta ad € 2.382,40.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3	70,36 mq	680,00 €/mq	€ 47.844,80	100,00	€ 47.844,80
Valore di stima:					€ 47.844,80

Valore di stima: € 47.844,80

Deprezzamento del 5,00 %

**Valore finale di stima: € 45.452,56**

E' stato applicato il valore minimo OMI depurato della quota del 5% in quanto l'immobile versa in buone condizioni di manutenzione. L'importo per la regolarizzazione dell'immobile ammonta ad € 2.382,40 pertanto il valore complessivo ammonterebbe ad € 43.070,16.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Si precisa che l'immobile deve essere sanato mediante procedura di CIL ass. presso il Comune di Genova.

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 16/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bellino Raffaella

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notarile Notaio Rocco Ansaldo (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Foto - riprese esterni ed interni dell'immobile (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato abitabilità (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - visura planimetria catastale (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica immobile (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria confronto costruito/demolito (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - valori OMI (Aggiornamento al 16/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato privacy (Aggiornamento al 16/10/2018)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3

L'immobile è collocato nel quartiere di Bolzaneto, località Morego. E' accessibile per il tramite di piccola strada a doppio senso che collega via San Quirico con via Morego. L'appartamento è collocato in un edificio di 3 appartamenti ciascuno con accesso separato. L'immobile ha accesso per il tramite della Salita attraverso una scalinata che conduce ad un terrazzo di accesso. L'immobile è un appartamento adibito ad abitazione di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1642, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è inserito nella tavola n. 7 Assetto urbanistico in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica residenziale e dal punto di vista paesaggistico è inserito nel paesaggio agrario.

**Prezzo base d'asta: € 45.452,56**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 326/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.452,56**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - salita da serro a morego 48A, edificio 1, scala 1, interno 48A, piano 3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 1642, Sub. 3, Zc. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	70,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buono stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile è collocato nel quartiere di Bolzaneto, località Morego. E' accessibile per il tramite di piccola strada a doppio senso che collega via San Quirico con via Morego. L'appartamento è collocato in un edificio di 3 appartamenti ciascuno con accesso separato. L'immobile ha accesso per il tramite della Salita attraverso una scalinata che conduce ad un terrazzo di accesso. L'immobile è un appartamento adibito ad abitazione di proprietà del Sig. **** Omissis ****.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 15/01/2008  
Reg. gen. 1513 - Reg. part. 325  
Quota: 1/1  
Importo: € 186,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 93,00  
Spese: € 93,00  
Percentuale interessi: 6,04 %  
Rogante: CHIAVASSA ANTONIO  
Data: 10/01/2008  
N° repertorio: 45003  
N° raccolta: 3001  
Note: MUTUO DI DURATA VENTENNALE
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a GENOVA il 14/02/2012  
Reg. gen. 5162 - Reg. part. 534  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 52.915,62  
Note: Il presente titolo verte contro n. 2 soggetti ovvero contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* eseguito e contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e verte su n. 3 immobili, ovvero per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di procedura e per 1/2 sull'immobile di cui al catasto fabbricati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si precisa inoltre che contro il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre all'abitazione è inserito anche il giardino di proprietà per la quota di 1/1 identificato al Catasto terreni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Genova il 08/08/2018  
Reg. gen. 28640 - Reg. part. 21758  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

