

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ciccarelli Chiara, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.

promossa da

*XXXXXX XXXXXX*

*Codice fiscale: XXXXXXXXXX*

*XXXXXXXXXXXX – 16030 Cogorno (GE)*

contro

*XXXXXX XXXXX*

*Codice fiscale: XXXXXXXXXX*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2023 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	17

## INCARICO

---

In data 10.07.2023, la sottoscritta Ing. Ciccarelli Chiara, con studio in Via Cesarea 3/12 - 16121 Genova, e-mail chiaraciccarelli@studiociccarelli.it, PEC chiara.ciccarelli@ingpec.eu, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21.07.2023 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

Stante il dilatarsi delle tempistiche per il reperimento delle pratiche edilizie presso il Comune di Chiavari, la sottoscritta in data 26.11.2023 chiedeva ed otteneva dal Giudice una proroga di 60 giorni per il deposito dell'elaborato, con scadenza prevista al 5.2.2024 ovvero trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 6.3.2024.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Quota di  $\frac{1}{4}$  Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n. 9A, interno 21, piano quinto con annessa soffitta al piano sesto.

## DESCRIZIONE

---

Il Bene n° 1 è un appartamento posto al piano quinto di edificio condominiale in linea, ubicato nella zona centrale del Comune di Chiavari, in Via Aldo Gastaldi al civico n. 9A (Allegato 2).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale localizzato sul prospetto sud- est del fabbricato, da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento è posto al quinto piano (settimo fuori terra) del vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. E' inoltre dotato di lungo balcone sul lato sud-ovest. I locali sono ampi e ben illuminati.

La soffitta annessa all'appartamento è accessibile dal corridoio comune del sesto piano.

L'accesso è stato eseguito in data 07-09-2023.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Quota di  $\frac{1}{4}$  Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n. 9A, interno 21, piano quinto con annessa soffitta al piano sesto.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

---

Ai sensi dell'art. 567 secondo comma c.p.c. si constata che è allegato al procedimento il Certificato Ipotecario speciale datato 29 giugno 2023.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. si constata che risultano avvisati i creditori iscritti e nello specifico Intesa San Paolo SpA a favore della quale è iscritta a Chiavari in data 20.05.2011 reg. gen. n. 4513 reg. part. n. 658 ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c. si constata che i  $\frac{3}{4}$  del bene sono di proprietà della madre dell'esecutato Sig.ra Xxxxxx xxxxxxnata a Genova il 2.4.1937 e deceduta in data 17.3.2022.

Ai sensi ex art. 158 disp. att. c.p.c. si constata che non vi sono sequestranti.

Sulla base della documentazione sopra citata si è accertata la sussistenza dei requisiti necessari per porre in vendita l'immobile.

- Il pignoramento della quota di  $\frac{1}{4}$  del bene è stato avanzato ad istanza di Xxxxxx xxxxxxin forza di Sentenza di divorzio per un credito di € 8.888,77 oltre interessi e spese.
- La Sig.ra Xxxxxx xxxxxxrisulta altresì intervenuta per un successivo credito di € 3.064,88 oltre interessi e spese, come da atto di intervento del 11.7.2023.
- Vi è la titolarità del diritto reale nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.
- È stata compiuta notifica del pignoramento al proprietario mediante deposito della casa comunale di Chiavari in data 18.5.2023.
- Sui beni oggetto di stima non sussistono pignoramenti ulteriori come da nota di trascrizione reg. gen. 5900 reg. part. 4892 del 7.6.2023 depositata in atti.

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente soggetto esecutato:

- Xxxxxx xxxxxx  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX  
Nato a Genova (GE) il 18.12.1965  
PER LA QUOTA DI  $\frac{1}{4}$  DI PROPRIETA'

e alla comproprietaria:

- Xxxxxx xxxxxx  
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX  
Nata a Genova (GE) il 02.04.1937 E AD OGGI DECEDUTA  
PER LA QUOTA DI  $\frac{3}{4}$  DI PROPRIETA'

N.B. La Signora Xxxxxx xxxxxxproprietaria delle quota di  $\frac{3}{4}$  risulta deceduta in data 17.03.2022 come da Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 23.11.2023 numero repertorio 3281/2727 Notaio Chiantella Alberto in Sestri Levante (GE) trascritta a Chiavari il 08.01.2024 al reg. gen. n. 157 e al reg. part. n. 143 (Allegato 10).

- Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:  
Xxxxxx xxxxxx (Proprietà 1/4)

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di  $\frac{1}{4}$  in forza di Accettazione Tacita di eredità trascritta a Genova il 27.06.2023 al reg. gen. n. 6695 e al reg. part. n. 5597. In tale nota di trascrizione è infatti specificato che con Atto Notaio Sabino Lombardo di Chiavari in data 19.5.2011 n. 54014/3807 iscritto a Chiavari il 20.05.2011 ai numeri 4513/658 i signori Xxxxxx xxxxxx e Xxxxxx xxxxxxconcedevano in

ipoteca l'immobile sopradescritto a Intesa Sanpaolo SpA, immobile in parte ereditato dal rispettivo padre e coniuge Sig. Xxxxxx xxxxxx, accettando in tal modo tacitamente l'eredità dallo stesso dismessa.

Si fa presente che la suddetta nota di trascrizione nn. 6695/5597 del 27.06.2023 è registrata con dati catastali errati in quanto è trascritta sull'unità negoziale censita al foglio 33 particella 1226 subalterno 22 mentre l'immobile in oggetto è censito al foglio 14 particella 1226 subalterno 22.

## CONFINI

I confini dell'appartamento risultano i seguenti da nord in senso orario: corridoio comune, vano scala, distacco su due lati.

I confini della soffitta risultano i seguenti da nord in senso orario: corridoio comune, soffitta numero ventidue, distacco, soffitta numero venti.

## CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		109,3 mq	1,00	109,3 mq	3,00 m	5
Balcone		23,6 mq	0,3	7,0 mq		
Soffitta		10,5 mq	0,25	2,6 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>118,9 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>119,0 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992 <b>(Impianto meccanografico del 30/06/1987)</b>	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/2 CF S [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 670, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,67 Via Campo Sportivo n. 9-A interno 21 Piano 5-6
Dal 01/01/1992 al 03/09/1996	Xxxxxx xxxxx proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/2 CF [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 670, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Via Campo Sportivo n. 9-A interno 21 Piano 5-6  Variazione del quadro tariffario
Dal 03/09/1996 al 09/02/2005	Xxxxxx xxxxx proprietà 3/4 CF XXXXXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/4	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 670, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52

	CF XXXXXXXXX	Via Campo Sportivo n. 9-A interno 21 Piano 5-6  Denuncia nei passaggi per causa di morte del 03.09.1996 – US Sede Chiavari (GE) – Registrazione Volume 896 n. 6 registrato in data 19.02.1997 – Successione Voltura n. 12201.1/1997 – Pratica n. 101221 in atti dal 02.04.2001
Dal 09/02/2005 al 09/11/2015	Xxxxxx xxxxx proprietà 3/4 CF XXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/4 CF XXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 973,52 Via Campo Sportivo n. 9-A interno 21 Piano 5-6  Variazione modifica identificativo del 09.02.2005 Pratica n. GE0032177 in atti dal 09.02.2005 – Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (n. 6353.21/2005)
Dal 09/11/2015 al 24/06/2016	Xxxxxx xxxxx proprietà 3/4 CF XXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/4 CF XXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie Catastale 117 mq Rendita € 973,52 Via Campo Sportivo n. 9-A interno 21 Piano 5-6  Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 24/06/2016 a oggi	Xxxxxx xxxxx proprietà 3/4 CF XXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx proprietà 1/4 CF XXXXXXXXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22 Categoria A/3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie Catastale 117 mq Rendita € 973,52 Via Aldo Gastaldi n. 9-A interno 21 Piano 5-6  Variazione toponomastica del 24.06.2016 Pratica n. GE0134149 in atti dal 24.06.2016 Variazione di Toponomastica – Variazione di Toponomastica d'Ufficio (n. 56095.1/2016)

Gli attuali titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto la Sig.ra Xxxxxx xxxxx risulta deceduta in data 17.03.2022.

## DATI CATASTALI

La visura storica e la planimetria dell'appartamento sono riportati in Allegato 3 e 4.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1226	22		A/3	4	6,5 vani	117 mq	973,52 €	5-6	

## **Corrispondenza catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07-09-2023 è stato possibile accertare che per l'appartamento e per la soffitta sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

I dati catastali del bene sono conformi con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'appartamento presenta finiture di tipo economico e si trova globalmente in normale stato conservativo.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazione di epoca non identificata a soffitto del locale soggiorno e del corridoio.

Le pareti e i soffitti necessitano di interventi di tinteggiatura.

Anche la soffitta, compatibilmente con la sua destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione.

## **PARTI COMUNI**

---

Sulla base dei dati reperiti dall'Amministratore dello stabile (Allegato 7) risulta che:

- i millesimi generali dell'appartamento sono 59,0;
- i millesimi delle scale sono 55;
- i millesimi dell'ascensore sono 111,6;
- i millesimi del riscaldamento sono 52,00.

L'Amministratore ha indicato che non esiste regolamento di Condominio.

Si segnala che all'interno dell'atrio condominiale è affisso il "Regolamento interno del Caseggiato" che contiene alcune prescrizioni di comportamento per i condomini.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Esposizione: Sud-Est e Sud-Ovest

Altezza interna utile: 3,00 m

Strutture verticali: struttura portante in cemento armato in normale stato conservativo;

Solai: latero cementizi in condizioni non accertabili;

Copertura: a falde con manto di copertura in tegole;

Manto di copertura: si segnala la presenza di alcune tegole rotte;

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione;

Pareti interne: intonacate e tinteggiate al civile, in sufficiente stato di manutenzione;

Pavimentazione interna: marmette e piastrelle in normale stato di conservazione; in bagno è presente rivestimento in piastrelle anch'esso in normale stato;

Infissi esterni: in alluminio con vetro camera in normali condizioni; sono presenti tapparelle in pvc in normale stato di manutenzione;

Infissi interni: porte tamburate in legno e vetro in sufficienti condizioni di manutenzione;

Scale condominiali: in muratura con rivestimento in marmette; il vano scala è in mediocre stato manutentivo;

Impianto elettrico: sottotraccia ma non è disponibile certificazione;

Impianto idrico: presente;

Impianto termico: centralizzato con sistema a radiatori; anche la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzata.

In Allegato 11 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 23/01/2024 e valido sino al 23/01/2034 da cui si evince che l'immobile si trova in classe G.

La soffitta è un locale sottotetto con manto di copertura a vista e pavimentazione in piastrelle.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene pignorato risulta occupato quale residenza dall'esecutato, il quale, nel xxxxxx del sopralluogo, ha riferito di avere un Tutore Legale.

A seguito di richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Chiavari ha risposto che in capo al Sig. Xxxxxx xxxxx non sussistono per l'immobile in oggetto contratti di locazione registrati (Allegato 6).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/07/1972</b> al <b>03/09/1996</b>	XXXXXX Xxxx xxxxxx nata a Genova il 2.4.1937 proprietà 1/2 CF XXXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx nato a Genova il 10.8.1928 proprietà 1/2 ██████████	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Rodolfo Givri di Lavagna	01/07/1972	23338	2533
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	24/8/1972	-	5353
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Chiavari	20/7/1972	1650	222
Dal <b>03/09/1996</b> a oggi	XXXXXX Xxxx xxxxxx nata a Genova il 2.4.1937 proprietà 3/4 CF XXXXXXXXXX  Xxxxxx xxxxx nato a Genova il 18.12.1965 proprietà 1/4 CF XXXXXXXXXX  Successione in morte di Xxxxxx xxxxx: ereditano il coniuge ed il figlio la quota di ¼ ciascuno.	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Autorità emittente</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Chiavari	05/12/2001	6/898	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Chiavari	19/01/2002	561	460

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota di  $\frac{1}{4}$  in forza di **Accettazione Tacita di eredità** trascritta a Genova il 27.06.2023 al reg. gen. n. 6695 e al reg. part. n. 5597.

In tale nota di trascrizione è infatti specificato che con Atto Notaio Sabino Lombardo di Chiavari in data 19.5.2011 n. 54014/3807 iscritto a Chiavari il 20.05.2011 ai numeri 4513/658 i signori Xxxxxx xxxxx e Xxxxxx xxxxx concedevano in ipoteca l'immobile sopradescritto a Intesa Sanpaolo SpA, immobile in parte ereditato dal rispettivo padre e coniuge Sig. Xxxxxx xxxxx, accettando in tal modo tacitamente l'eredità dallo stesso dismessa.

Come già evidenziato in precedenza, si fa presente che la suddetta nota di trascrizione nn. 6695/5597 del 27.06.2023 è registrata con dati catastali errati in quanto è trascritta sull'unità negoziale censita al foglio 33 particella 1226 subalterno 22 mentre l'immobile in oggetto è censito al foglio 14 particella 1226 subalterno 22.

Per quanto riguarda la quota di  $\frac{1}{4}$  dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, salvo il fatto che la nota di trascrizione n. 6695/5597 del 27/06/2023 relativa all'accettazione tacita di eredità è registrata con dati catastali errati in quanto è trascritta sull'unità negoziale censita al foglio 33 particella 1226 subalterno 22 mentre l'immobile in oggetto è censito al foglio 14 particella 1226 subalterno 22.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente variata in quanto la Signora Xxxxxx xxxxx proprietaria delle quota di  $\frac{3}{4}$  risulta deceduta in data 17.03.2022 come da Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 23.11.2023 numero repertorio 3281/2727 Notaio Chiantella Alberto in Sestri Levante (GE) trascritta a Chiavari l'08.01.2024 al reg. gen. n. 157 reg. part. n. 143.

L'atto notarile con cui il bene era stato acquistato dai signori Xxxxxx xxxxx e Xxxxxx xxxxx è riportato in Allegato 5.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie in atti integrate con quelle effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Genova aggiornate al 22/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di pignoramento:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**  
Iscritta a Chiavari il 20/05/2011 al reg. gen. n. 4513 e al reg. part. n. 658  
A favore di:
  - [REDACTED] con sede [REDACTED]Contro:
  - Xxxxxx xxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$  (quota pignorata)

- Xxxxxx xxxxxx per la quota di  $\frac{3}{4}$  (quota non pignorata)  
Autoaccessori di Xxxxxx xxxxxx & C. S.n.c. in qualità di debitore non datore  
Capitale: € 350.000,00  
Spese: € 350.000,00  
Totale: € 700.000,00  
Durata anni 15  
Rogante: Notaio Lombardo Sabino  
Data: 19/05/2011  
N° repertorio: 54014/3807

Si precisa che l'ipoteca suindicata riporta sia gli attuali identificativi catastali dell'immobile (fg. 12 part. 1226 sub. 22) sia gli identificativi precedenti (fg. 12 part. 670 sub. 22).

- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio**

Iscritta a Chiavari il 06/09/2022 al reg. gen. n. 9762 e al reg. part. n. 1110

A favore di:

- Xxxxxx xxxxxxxx nata a [REDACTED] CF XXXXXXXXXX

Contro:

- Xxxxxx xxxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$  (quota pignorata)

Capitale: € 3.600,00

Totale: € 40.000,00

Autorità Emittente: Tribunale di Genova

Data: 31/01/2017

N° repertorio: 278/2017

Si precisa che l'ipoteca suindicata deriva dalla sentenza di divorzio che ha stabilito che il Sig. Xxxxxx corrisponda alla moglie a titolo di contributo al mantenimento della figlia la somma di € 600,00 mensili rivalutabile annualmente secondo gli indici Istat.

### **Trascrizioni**

#### **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 07/06/2023

Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4892

A favore di:

- Xxxxxx xxxxxxxx nata a [REDACTED] CF XXXXXXXXXX

Contro:

- Xxxxxx xxxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$

Atto giudiziario del 23/05/2023 n. rep. 60/2023

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente e riportate in Allegato 10 è emerso che in epoca recente, ovvero in data 08/01/2024 è stata trascritta a Chiavari al reg. gen. n. 157 e al reg. part. n. 143 **Accettazione di eredità con beneficio di inventario** relativa all'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Chiavari foglio 14 part. 1226 sub. 22 a favore del soggetto esecutato contro la madre Xxxxxx xxxxxx deceduta in data 17/03/2022 (Atto notarile pubblico del 23/11/2023 n. rep. 3281/2727 Notaio Chiantella Alberto con sede in Sestri Levante).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in zona ARI-TU del PUC del Comune di Chiavari, ovvero "Ambito di riqualificazione del tessuto urbano" per il quale si fa riferimento all'art. 34.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del suddetto PUC.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito dell'istanza di accesso agli atti formulata all'ufficio tecnico del Comune di Chiavari, l'ufficio ha comunicato che non risultano esistere pratiche edilizie presentate a nome dei soggetti indicati (XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXX) pertanto è stata acquisita quale ultimo stato legittimato la pratica edilizia n. 1967/27 relativa alla costruzione dell'edificio e l'agibilità (Allegato 8).

Trattasi di Variante a Licenza Edilizia n. 31206 del 27.2.1968 per la realizzazione di fabbricato A, la cui Autorizzazione risale al 12.06.1970 e reca il numero di protocollo 13088/LB/gd.

Dalla disamina delle tavole progettuali riportate in Allegato 8, e in particolare la planimetria del piano 5°, si evince la conformità tra lo stato legittimato e lo stato dei luoghi visionato in data 7.9.2023.

Il Certificato di Abitabilità risulta rilasciato in data 5.3.1973.

Alla luce della disamina effettuata è possibile affermare che gli immobili oggetto di stima sono regolari dal punto di vista edilizio.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile in data 23.1.2024 (APE in Allegato 10)
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è reperibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
- L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è di tipo centralizzato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta da comunicazione in Allegato 7, l'Amministratore Condominiale ha riferito che non esiste Regolamento di Condominio.

### ***Spese condominiali***

Come risulta dalla documentazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio riportata in Allegato 7:

- l'importo annuo delle spese ordinarie ammonta a circa € 3.700,00 ma molto dipende dal consumo per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria;
- il consuntivo esercizio 2022/2023 è pari ad € 3.878,08

- il preventivo esercizio 2023/2024 è pari ad € 3.621,72
- le spese ordinarie arretrate scadute al 17.10.2023 risultavano pari ad € 3.878,00 oltre la 1^ rata di € 904,92.

Alla data del 27.12.23 non risultavano spese straordinarie approvate salvo piccoli lavori di manutenzione che potranno incidere sull'appartamento per € 200-300 e che sono indicate nel verbale di assemblea del 17.10.2023 ovvero: riparazioni necessarie alla copertura mediante la sostituzione delle tegole ammalorate, ricollocazione delle piastrelle di rivestimento della zoccolatura del fabbricato, sistemazione di alcune porzioni di pavimentazione circostante l'edificio attualmente sconnesse.

L'Amministratore ha riferito che alla data del 27.12.23 non risultavano cause notificate.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** – Quota di  $\frac{1}{4}$  Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n. 9A, interno 21, piano quinto con annessa soffitta al piano sesto.

Il Bene n° 1 è un appartamento posto al piano quinto di edificio condominiale in linea ubicato nella zona centrale del Comune di Chiavari, in Via Aldo Gastaldi al civico n. 9A (Allegato 2).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale localizzato sul prospetto sud- est del fabbricato da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento è posto al quinto piano (settimo fuori terra) del vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. E' inoltre dotato di lungo balcone sul lato sud-ovest. I locali sono ampi e ben illuminati.

La soffitta annessa è accessibile dal corridoio comune del sesto piano.

L'accesso è stato eseguito in data 07-09-2023.

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

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22, Categoria A3, Classe 4

Il bene viene posto in vendita per la quota di  $\frac{1}{4}$  del diritto di Proprietà.

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 conxxxxxx a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa, effettuata sulla base di prezzi unitari estrapolati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento.

La stima del valore venale tiene inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie commerciale, come in precedenza calcolata, costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

I valori della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio riportano per la zona in oggetto e per abitazioni di tipo economico in normale stato di manutenzione valori di mercato compresi tra 1750 e 2550 €/mq. Visto lo stato di manutenzione, le finiture e le caratteristiche dell'immobile in questione si ritiene congruo applicare il valore minimo pari a €/mq 1750.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento in Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n.9A, interno 21, piano 5	119,00 mq	1.750,00 €/mq	€ 208.250,00	25,00%	€ 52.062,50
				Valore di stima:	€ 52.062,50

Applicando la riduzione forfettaria del 5% per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, si ottiene il computo seguente:

valore del lotto                    € 52.062,50

---

decurtazione 5%                -€ 2.603,12

**Totale                                € 49.459,37**

Applicando gli opportuni arrotondamenti **all'UNICO LOTTO DI VENDITA costituito da quota di ¼ di abitazione ad uso residenziale con annessa soffitta è assegnato un prezzo base d'asta di € 49.450,00** (quarantanovemilaquattrocentocinquantaeuro).

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 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Ciccarelli Chiara

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Estratto di mappa e Localizzazione
- ✓ N° 3 Visura catastale
- ✓ N° 4 Planimetria catastale
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Risposta Agenzia Entrate
- ✓ N° 7 Documentazione Amministratore Condominio
- ✓ N° 8 Pratica Edilizia n. 1967/1927 e Agibilità
- ✓ N° 9 Documentazione fotografica
- ✓ N° 10 Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 22/01/2024)
- ✓ N° 11 APE

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** – Quota di  $\frac{1}{4}$  Appartamento ubicato a Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n. 9A, interno 21, piano quinto con annessa soffitta al piano sesto.

Il Bene n° 1 è un appartamento posto al piano quinto di edificio condominiale in linea ubicato nella zona centrale del Comune di Chiavari, in Via Aldo Gastaldi al civico n. 9A (Allegato 2).

L'accesso all'edificio avviene dal portone principale localizzato sul prospetto sud- est del fabbricato da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore.

L'ingresso dell'appartamento è posto al quinto piano (settimo fuori terra) del vano scala condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. E' inoltre dotato di lungo balcone sul lato sud-ovest. I locali sono ampi e ben illuminati.

La soffitta annessa è accessibile dal corridoio comune del sesto piano.

L'accesso è stato eseguito in data 07-09-2023.

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

Identificazione catastale bene n°1:

Catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22, Categoria A3, Classe 4

Il bene viene posto in vendita per la quota di  $\frac{1}{4}$  del diritto di Proprietà.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2023 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento con annessa soffitta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Chiavari (GE) - Via Aldo Gastaldi n. 9A, interno 21, piano 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/4
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento con annessa soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1226, Sub. 22, Categoria A3	<b>Superficie</b>	119,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento presenta finiture di tipo economico e si trova globalmente in normale stato conservativo. Si segnala la presenza di tracce di infiltrazione di epoca non identificata sul soffitto del locale soggiorno e del corridoio. Le pareti e i soffitti necessitano di interventi di tinteggiatura. Anche la soffitta, compatibilmente con la sua destinazione d'uso, si trova in normale stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Il Bene n° 1 è un appartamento posto al piano quinto di edificio condominiale in linea ubicato nel Comune di Chiavari, in Via Aldo Gastaldi al civico n. 9A. L'accesso all'edificio avviene dal portone principale localizzato sul prospetto sud- est del fabbricato da cui si accede al vano scala condominiale dotato di ascensore. L'ingresso dell'appartamento è posto al quinto piano (settimo fuori terra) del vano scala condominiale. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e due bagni. E' inoltre dotato di lungo balcone sul lato sud-ovest. La soffitta annessa è accessibile dal corridoio comune del sesto piano. L'accesso è stato eseguito in data 07-09-2023.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI, salvo il fatto che la nota di trascrizione n. 6695/5597 del 27/06/2023 relativa all'accettazione tacita di eredità è registrata con dati catastali errati in quanto è trascritta sull'unità negoziale censita al foglio 33 particella 1226 subalterno 22 mentre l'immobile in oggetto è censito al foglio 14 particella 1226 subalterno 22.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato dall'esecutato.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Chiavari il 20/05/2011 al reg. gen. n. 4513 e al reg. part. n. 658

A favore di:

- [REDACTED]

Contro:

- Xxxxxx xxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$  (quota pignorata)

- Xxxxxx xxxxx per la quota di  $\frac{3}{4}$  (quota non pignorata)

Autoaccessori di Xxxxxx xxxxx & C. S.n.c. in qualità di debitore non datore

Capitale: € 350.000,00

Spese: € 350.000,00

Totale: € 700.000,00

Durata anni 15

Rogante: Notaio Lombardo Sabino

Data: 19/05/2011

N° repertorio: 54014/3807

Si precisa che l'ipoteca suindicata riporta sia gli attuali identificativi catastali dell'immobile (fg. 12 part. 1226 sub. 22) sia gli identificativi precedenti (fg. 12 part. 670 sub. 22).

- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di divorzio**

Iscritta a Chiavari il 06/09/2022 al reg. gen. n. 9762 e al reg. part. n. 1110

A favore di:

- Xxxxxx xxxxxxxnata a [REDACTED] CF XXXXXXXXXXX

Contro:

- Xxxxxx xxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$  (quota pignorata)

Capitale: € 3.600,00

Totale: € 40.000,00

Autorità Emittente: Tribunale di Genova

Data: 31/01/2017

N° repertorio: 278/2017

Si precisa che l'ipoteca suindicata deriva dalla sentenza di divorzio che ha stabilito che il Sig. Xxxxxx corrisponda alla moglie a titolo di contributo al mantenimento della figlia la somma di € 600,00 mensili rivalutabile annualmente secondo gli indici Istat.

**Trascrizioni**

**Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Genova il 07/06/2023

Reg. gen. 5900 - Reg. part. 4892

A favore di:

- Xxxxxx xxxxxxxnata a [REDACTED] CF XXXXXXXXX

Contro:

- Xxxxxx xxxxx per la quota di  $\frac{1}{4}$

Atto giudiziario del 23/05/2023 n. rep. 60/2023