
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Patti..... | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2024 del R.G.E. | 16 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.096,70 | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 17 |



INCARICO

All'udienza del 11/03/2024, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 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) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6

DESCRIZIONE

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con annesso terrazzo soprastante.

L'appartamento è composto da un ingresso aperto sul vano soggiorno, un piccolo studio, una camera, la cucina e il bagno.

Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato costruito anteriormente al 1942.

L'immobile si trova nel quartiere di Rivarolo, nella circoscrizione V, Val Polcevera.

Scaletta Bersaglio si raggiunge, proveniendo da Sampierdarena, percorrendo via Teresio Mario Canepari e svoltando poi a destra in via Sergio Piombelli.

Il quartiere è periferico ma è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. La stazione della metropolitana (fermata Brin) si trova, infatti, a 1 km di distanza, le fermate dei bus AMT a circa 400 metri, la stazione di Genova Rivarolo dista circa 1 km e quella di Sampierdarena 3 km.

Il Casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto, distante dal fabbricato circa 5 km.

Negozi e servizi di vario genere anche se non si trovano nelle immediate vicinanze, non sono molto distanti, a circa 500 metri circa dal fabbricato.

Il bene si trova al sesto piano di un fabbricato privo di ascensore ed ha un terrazzo, accessibile dal vano scala condominiale, circa della stessa metratura dell'appartamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato con un funzionario della SO.VE.MO in data 12 aprile 2012.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta regolarmente allegata la Certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in Corleone (PA) del 04/03/2024.

L'ispezione eseguita dalla scrivente in data 21/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate conferma che le formalità ivi indicate risultano congrue a quanto riportato nella Certificazione sopra menzionata.

La scrivente ha inoltre reperito la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile, entrambe allegata alla presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Gli esecutati si sono uniti in matrimonio presso il Comune di Genova in data 7 dicembre 2002 dichiarando di scegliere il regime di separazione dei beni.

I coniugi, alla data del 20 luglio 2024, risultavano entrambi residenti presso il bene pignorato.

CONFINI

L'appartamento confina:

- a est con vano scala condominiale
- a nord con appartamento int.17
- a ovest con Scaletta Bersaglio
- a sud con distacco e cortile condominiale

Il terrazzo confina:

- a est con vano scala condominiale
- a nord con terrazzo annesso ad altra unità immobiliare
- a ovest con Scaletta Bersaglio
- a sud con distacco e cortile condominiale



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 54,16 mq | 69,00 mq | 1 | 69,00 mq | 2,98 m | 6 |
| Terrazza | 61,00 mq | 65,00 mq | 0,20 | 13,00 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 82,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 82,00 mq | | |

L'immobile è costituito da un ingresso aperto sul vano soggiorno, un piccolo studio posto accanto all'ingresso, una camera, la cucina e il bagno.

E' annesso un ampio terrazzo posto esattamente sopra all'abitazione, raggiungibile tramite scala condominiale. La superficie interna utile misura complessivamente mq 54,16 ed è così composta:

- ingresso/soggiorno mq 19,00
- studio n.1 mq 7,00
- camera n.2 mq 14,86
- bagno n.1 mq 3,3
- cucina mq 8,00
- disimpegno mq 2,00

L'immobile ha un'altezza interna di m 2,98 ad eccezione del bagno e del disimpegno che hanno un'altezza 2,00 m per la presenza, rispettivamente, di un controsoffitto e di un soppalco accessibile dalla cucina.

La superficie calpestabile del terrazzo misura 61 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 05/04/1994 al 15/03/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 120, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,49 Piano 6 |
| Dal 15/03/2004 al 07/12/2004 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 120, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,49 Piano 6 |
| Dal 07/12/2004 al 29/08/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 120, Sub. 19, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,49 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| | | Piano 6 |
| Dal 29/08/2006 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 120, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano 6 |
| Dal 09/11/2015 al 15/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 36, Part. 120, Sub. 24, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 336,99 Piano 6 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali: **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| RIV | 36 | 120 | 24 | 4 | A4 | 5 | 4,5 vani | 72 mq | 336,99 € | 6 | |

Corrispondenza catastale

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

PATTI

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, risulta che gli esecutati si sono uniti in matrimonio in data 07/12/2002 presso il Comune di Genova.
Dall'esame del Certificato contestuale di residenza e famiglia si evince che gli esecutati risiedono entrambi presso il bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava, nel complesso, in scadente stato di conservazione. Il bagno si presentava in stato pessimo, in particolare per le condizioni dei rivestimenti e dei sanitari. La cucina si presentava in stato pessimo a causa delle numerose sfogliature del rivestimento delle pareti.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

L'edificio si sviluppa su sei piani oltre a quello terreno ed è privo di impianto ascensore.

Il portone d'ingresso, in alluminio e vetro, immette in un androne di piccole dimensioni che conduce al vano scala condominiale.

Le parti comuni interne si presentano in pessime condizione di manutenzione e anche i prospetti esterni si presentano in condizioni scadenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a sud-ovest su Scaletta Bersaglio e sul cortile interno.

Strutture verticali: muratura di pietra.

Copertura: piana praticabile.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate. Condizioni scadenti.

Pareti interne: intonacate e tinteggiate con colori pastello ad eccezione delle pareti dello studio tinteggiate di colore azzurro intenso. Condizioni scadenti.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica di colori chiari. Condizioni scadenti.

Bagno: rivestimento di piastrelle di ceramica bianche e arancione. Pavimento con piastrelle di ceramica bianche con decori blu. Condizioni pessime.

Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro. Persiane in alluminio. Condizioni scadenti.

Infissi interni: porte interne in legno tamburato. Condizioni scadenti.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia a gas ubicata sul terrazzo soprastante. Il termostato non risultava funzionante.

Radiatori: privi di valvole termostatiche.

Dotazioni condominiali: impianto citofonico.

Terrazzo: posto esattamente sopra all'appartamento, con pavimentazione in piastrelle di graniglia. Condizioni scadenti.

Dichiarazione di conformità degli impianti

La dichiarazione di rispondenza degli impianti alla vigente normativa dovrà essere rilasciata, ai sensi della'rt.7 comma 6 del D.M. 37/2008, da professionista avente specifiche competenze tecniche nel settore impiantistico ed esercitante la professione da almeno cinque anni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, sig.**** Omissis **** nato a Noto (SR) il09/04/1972.

Non era presente la moglie, comproprietaria del bene, sig.ra **** Omissis **** nata in Ecuador il 10/02/1980.

Dall'esame dello certificato di residenza e contestuale stato di famiglia risulta che i coniugi risiedono entrambi presso l'immobile pignorato.



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 05/04/1994 al 15/03/2004 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Andrea Fusaro | 05/04/1994 | 6300 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 15/03/2004 al 07/12/2004 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Giulio Grilli | 15/03/2004 | 19495 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/12/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Rivara | 07/12/2004 | 154302 | |
| | | 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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 21/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/12/2004
Reg. gen. 50750 - Reg. part. 13767
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 5,63 %
Rogante: Notaio Claudio canepa
Data: 05/12/2004
N° repertorio: 91244

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/12/2014
Reg. gen. 30782 - Reg. part. 24279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/02/2024
Reg. gen. 6196 - Reg. part. 4858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'elenco sintetico delle formalità e le relative note sono allegate alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato è stato costruito precedentemente al 17/10/1942 (data di entrata in vigore della legge 1150/1942).

Da accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova l'unica pratica edilizia depositata relativa all'immobile è la dichiarazione resa dalla sig.ra Giannina Martinelli (allora proprietaria dell'immobile) con elaborato grafico allegato, n.1649 del 1986 per regolarizzazione di opere interne ai sensi art. 48 L. 47/85.

Dall'esame dell'elaborato grafico si rileva l'ampliamento del servizio igienico, migliorativo rispetto a quello originario, pur non rispettando il rapporto aero illuminante previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Genova.

Abitabilità/Agibilità

Trattandosi di fabbricato edificato, presumibilmente, prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27/07/1934 n.1265, esso risulta privo del decreto di abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal raffronto tra la planimetria allegata alla pratica e lo stato attuale dell'immobile rilevato dalla scrivente in data 12 aprile 2024, risultano le seguenti difformità:

- demolizione della parete posta di fronte alla porta d'ingresso
- realizzazione di piccolo vano (utilizzato come studio) mediante costruzione di tramezza

Si consiglia di accertare presso gli uffici dell'Edilizia Privata competenti la correttezza del rapporto aero illuminante del soggiorno che risulta rispettato solo se nel calcolo della superficie non si considera lo spazio antistante la porta d'accesso all'appartamento. Tale spazio, infatti, benchè non separato fisicamente dal soggiorno, potrebbe considerarsi, di fatto, un vano d'ingresso a sé stante e non rientrare nel calcolo della superficie del soggiorno.

Nel caso il rapporto aero illuminante fosse soddisfatto, la regolarizzazione delle opere sarà possibile presentando una CILA in sanatoria con il pagamento di una sanzione amministrativa di € 1.000,00 oltre alla corrisponsione dell'importo di € 33,70 per l'istruttoria.

A tali costi si dovrà anche aggiungere l'onorario professionale del tecnico che presenterà la pratica che si attestano all'incirca su € 1.800,00 comprensivi di oneri di legge.



La scrivente fa rilevare che l'altezza del servizio igienico e del disimpegno sono inferiori a quanto consentito dal Regolamento Edilizio del Comune di Genova che prevede, per gli spazi accessori diretti, un'altezza minima di 2,40 metri.

Dal momento che tale situazione non è sanabile, sarà necessario provvedere alla demolizione del controsoffitto nel bagno e del soppalco sopra il disimpegno.

Il costo per la demolizione del controsoffitto e del soppalco, e del conseguente ripristino murario (pareti e soffitto) ha un costo che si attesta su € 600,00 circa.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali e, per quanto concerne gli importi economici, in via prudenziale al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 635,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.223,26

Importo spese straordinarie già deliberate: € 261,34

L'amministratore del condominio è il sig. Maurizio Carrea con studio in via Fillak n.51 a Genova, telefono 010.64.52.916.

Il condominio è privo di Regolamento.

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) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con annesso terrazzo soprastante. L'appartamento è composto da un ingresso aperto sul vano soggiorno, un piccolo studio, una camera, la cucina e il bagno. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato costruito anteriormente al 1942. L'immobile si trova nel quartiere di Rivarolo, nella circoscrizione V, Val Polcevera. Scaletta Bersaglio si raggiunge, proveniendo da Sampierdarena, percorrendo via Teresio Mario Canepari e svoltando poi a



destra in via Sergio Piombelli. Il quartiere è periferico ma è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. La stazione della metropolitana (fermata Brin) si trova, infatti, a 1 km di distanza, le fermate dei bus AMT a circa 400 metri, la stazione di Genova Rivarolo dista circa 1 km e quella di Sampierdarena 3 km. Il Casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto, distante dal fabbricato circa 5 km. Negozi e servizi di vario genere anche se non si trovano nelle immediate vicinanze, non sono molto distanti, a circa 500 metri circa dal fabbricato. Il bene si trova al sesto piano di un fabbricato privo di ascensore ed ha un terrazzo, accessibile dal vano scala condominiale, circa della stessa metratura dell'appartamento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 120, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 61.500,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base delle comparazioni dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a

quelli del bene oggetto di stima, in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, presenza del terrazzo soprastante, caratteristiche costruttive e finiture.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie .

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi che insiste ancora sul mercato immobiliare.

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 750,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6 | 82,00 mq | 750,00 €/mq | € 61.500,00 | 100,00% | € 61.500,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 61.500,00 |

Valore di stima: € 61.500,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia (5%) | 3485,00 | € |
| Spese condominiali insolute (gestione ordinaria) | 4223,26 | € |



| | | |
|--|---------|---|
| Spese condominiali insolute (gestione straordinaria) | 261,34 | € |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3433,70 | € |

Valore finale di stima: € 50.096,70

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 24/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 05/05/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale di impianto 1939
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale (Aggiornamento al 12/03/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici eseguiti (residenza e stato di famiglia) (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio eseguiti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (note) (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Dichiarazione Agenzia Entrate assenza contratti locazione (Aggiornamento al 19/03/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Pratica edilizia art.48 L.47/1985
- ✓ N° 12 Altri allegati - Rilievo dello stato attuale (appartamento) (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Rilievo dello stato attuale (terrazzo) (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale accesso SO.VE.MO (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 15 Ortofoto



- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio toponomastica
- ✓ N° 17 Altri allegati - Stralcio P.U.C. Comune di Genova
- ✓ N° 18 Foto - Esterni (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 19 Foto - Interni (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 20 Foto - Terrazzo (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Documentazione spese condominiali (Aggiornamento al 18/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6
Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con annesso terrazzo soprastante. L'appartamento è composto da un ingresso aperto sul vano soggiorno, un piccolo studio, una camera, la cucina e il bagno. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato costruito anteriormente al 1942. L'immobile si trova nel quartiere di Rivarolo, nella circoscrizione V, Val Polcevera. Scaletta Bersaglio si raggiunge, provenendo da Sampierdarena, percorrendo via Teresio Mario Canepari e svoltando poi a destra in via Sergio Piombelli. Il quartiere è periferico ma è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. La stazione della metropolitana (fermata Brin) si trova, infatti, a 1 km di distanza, le fermate dei bus AMT a circa 400 metri, la stazione di Genova Rivarolo dista circa 1 km e quella di Sampierdarena 3 km. Il Casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto, distante dal fabbricato circa 5 km. Negozi e servizi di vario genere anche se non si trovano nelle immediate vicinanze, non sono molto distanti, a circa 500 metri circa dal fabbricato. Il bene si trova al sesto piano di un fabbricato privo di ascensore ed ha un terrazzo, accessibile dal vano scala condominiale, circa della stessa metratura dell'appartamento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 120, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-UR di riqualificazione urbanistica residenziale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

Prezzo base d'asta: € 50.096,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.096,70

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - SCALETTA BERSAGLIO, edificio 3, interno 16, piano 6 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 120, Sub. 24, Zc. 4, Categoria A4 | Superficie | 82,00 mq |
| Stato conservativo: | Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava, nel complesso, in scadente stato di conservazione. Il bagno si presentava in stato pessimo, in particolare per le condizioni dei rivestimenti e dei sanitari. La cucina si presentava in stato pessimo a causa delle numerose sfogliature del rivestimento delle pareti. | | |
| Descrizione: | Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con annesso terrazzo soprastante. L'appartamento è composto da un ingresso aperto sul vano soggiorno, un piccolo studio, una camera, la cucina e il bagno. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è stato costruito anteriormente al 1942. L'immobile si trova nel quartiere di Rivarolo, nella circoscrizione V, Val Polcevera. Scaletta Bersaglio si raggiunge, proveniendo da Sampierdarena, percorrendo via Teresio Mario Canepari e svoltando poi a destra in via Sergio Piombelli. Il quartiere è periferico ma è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici. La stazione della metropolitana (fermata Brin) si trova, infatti, a 1 km di distanza, le fermate dei bus AMT a circa 400 metri, la stazione di Genova Rivarolo dista circa 1 km e quella di Sampierdarena 3 km. Il Casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto, distante dal fabbricato circa 5 km. Negozi e servizi di vario genere anche se non si trovano nelle immediate vicinanze, non sono molto distanti, a circa 500 metri circa dal fabbricato. Il bene si trova al sesto piano di un fabbricato privo di ascensore ed ha un terrazzo, accessibile dal vano scala condominiale, circa della stessa metratura dell'appartamento. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato, sig.**** Omissis **** nato a Noto (SR) il 09/04/1972. Non era presente la moglie, comproprietaria del bene, sig.ra **** Omissis **** nata in Ecuador il 10/02/1980. Dall'esame dello certificato di residenza e contestuale stato di famiglia risulta che i coniugi risiedono entrambi presso l'immobile pignorato. | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/12/2004
Reg. gen. 50750 - Reg. part. 13767
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 160.000,00
Interessi: € 160.000,00
Percentuale interessi: 5,63 %
Rogante: Notaio Claudio canepa
Data: 05/12/2004
N° repertorio: 91244

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/12/2014
Reg. gen. 30782 - Reg. part. 24279
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Genova il 23/02/2024
Reg. gen. 6196 - Reg. part. 4858
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

