
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 5 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 6 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 8 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica | 10 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 11 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E. | 15 |
| Lotto Unico | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 16 |



INCARICO

In data 30/04/2024, il sottoscritto Arch. Bellotta Gaetano, con studio in Via Palestro 29/6 - 16122 - Genova (GE), email arch.bellotta@libero.it, PEC gaetano.bellotta@archiworldpec.it, Tel. 349 4493067, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2024 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 Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati occupati anch'essi da appartamenti - foto 1, 2, 3 e 4 - oltre al piano copertura piana; è sito in Via Delle Gavette civ. 8/4, quartiere di Staglieno (Circoscrizione IV Media Valbisagno) in Genova (GE) e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana STA, foglio 26, particella 269, subalterno 6, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1).

Il portone condominiale (foto 6) del bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile dopo aver superato una rampa di scale esterna, collegata alla via principale, di una quarantina di scalini (v. foto 1 e 5) nonché altra piccola rampa.

La strada pubblica di Via Delle Gavette, alquanto stretta in quel tratto, è carrabile a senso unico di marcia veicolare e confluisce nel più importante asse stradale di Via Piacenza (v. foto 5), che a sua volta collega la zona di Molassana con il centro di Genova costeggiando il Torrente Bisagno. Lungo Via Piacenza è possibile accedere a spazi destinati ad aree di parcheggio pubblico, in particolare lungo il fronte del Cimitero di Staglieno (v. vista aerea di cui al doc. 3).

L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale di cui al doc. 2 non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in particolar modo per quanto riguarda la zona bagno, il ripostiglio e la limitrofa camera da letto verso nord. Ai fini descrittivi dei vani, con riferimento a tale planimetria, l'immobile de quo, proseguendo in senso antiorario, è composto da: 1) corridoio (foto 7, 8, 9, 10); camera con portafinestra verso est affacciante su balconata (foto 11, 12, 13); cucina con portafinestra a est affacciante su balconata (foto 14, 15, 16, 17 e 18); locale igienico, con finestra a est, dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia senza cabina (foto 19, 20, 21); ripostiglio senza finestra; camera matrimoniale con portafinestra su balconata a est (foto 22, 23); balconata lunga poco meno di metri 15 (foto 24 e 25).

L'altezza utile dell'immobile è pari a cm 300.

L'appartamento gode di una particolare vista aperta sul Torrente Bisagno, ma verso il lato opposto al Torrente stesso è presente l'impianto per il trattamento dei rifiuti con isola ecologica dai quali, anche se ubicati a distanza, in presenza di talune condizioni di vento possono provenire cattivi odori.

Il fabbricato condominiale è privo di impianto ascensore.

La zona, in generale, può considerarsi carente di posti auto.

Il quartiere di Staglieno è attualmente una zona a urbanizzazione media ed è ben servita da mezzi pubblici; invece la maggior parte dei negozi è dislocata in un raggio di circa 200-300 metri dall'immobile de quo, così come anche le scuole dell'obbligo, farmacie, banche e servizi in genere. Il centro di Genova (Stazione di Brignole) dista circa km 5; l'imbocco autostradale più vicino di Genova-est dista meno di km 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione agli atti è presente la relazione notarile del 08.03.2024 a firma Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo e pertanto, per quanto di competenza del sottoscritto Perito Stimatore, ai sensi dell'art. 567 cpc gli adempimenti da parte del creditore procedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dallo scrivente in data 2.7.2024 (v. doc. 4) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma le formalità indicate nella certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

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.

L'esecutato risulta separato dal coniuge, con il quale peraltro - all'atto del matrimonio - aveva optato per la separazione dei beni (v. doc. 13).

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Via Delle Gavette 8 int. 4 risultano:

- a nord con appartamento int. 3;



- a est con distacco verso Via Delle Gavette;
- a sud con appartamento interno 5;
- a ovest con appartamento int. 5, vano scale e appartamento int. 3;
- sopra con appartamento int. 7;
- sotto con atrio condominiale e appartamenti intt. 1 e 2.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 64,00 mq | 72,00 mq | 1 | 72,00 mq | 3,00 m | 2 |
| Terrazza | 14,00 mq | 14,70 mq | 0,34 | 5,00 mq | 0,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 77,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 77,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda dell'appartamento è stata considerata pari a mq 72 come area coperta, cui è stata aggiunta una quota relativa alla balconata pari a (m 14,70 x 0,35 di coefficiente riduttivo = mq 5 arrotondati di area scoperta), per un totale di mq 77, coerentemente con la metratura catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La visura storica dell'immobile viene qui allegata sub doc. 1.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| STA | 26 | 269 | 6 | 5 | A3 | 5 | 4,5 | 77 mq | 499,67 € | 2 | |



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo peritale; infatti si rilevano le seguenti difformità:

-il corridoio in prossimità di bagno e ripostiglio prosegue la sua direzione dritta fino alla parete della camera, mentre in planimetria è presente un allungamento del corridoio medesimo;

-di conseguenza, nello stato reale la porta del bagno apre direttamente sul prolungamento del corridoio, la porta della dispensa risulta traslata sempre nella direzione di tale prolungamento e la porta della camera rappresentata in planimetria è invece murata e quella attualmente in uso è in realtà spostata di fronte al corridoio.

Presso gli uffici comunali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile in esame.

PRECISAZIONI

Dal certificato di matrimonio di parte eseguita (v. doc. 13) risulta che i coniugi dichiaravano di scegliere il regime di separazione dei beni. Peraltro, dallo stesso certificato si evince che in data 19.07.2023 veniva concluso l'accordo di separazione personale dei coniugi (v. doc. 13).

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale sufficiente tenendo tuttavia presente che, essendo l'immobile attualmente locato e quindi regolarmente abitato, occorrerebbero alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Si segnala solo che sul soffitto dell'atrio scale (quindi in zona condominiale), in corrispondenza di cucina e bagno dell'immobile de quo (che sono sovrastanti), sono presenti esfoliazioni della tinteggiatura dovute a peggioramento fenomeno infiltrativo (v. foto 30). Vista la natura dei vani sovrastanti, forse una perdita accidentale dall'impianto idrico.

L'amministratore del caseggiato ha dichiarato che non sono attualmente deliberati interventi di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio (facciate, tetto, vano scale, ecc. - v. doc. 6).

PARTI COMUNI

Non si riscontrano parti comuni tipo giardini condominiali, posti auto in turnazione, appartamento per portinaio e/o reception, ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati rilevati atti di asservimento urbanistici e/o cessioni di cubatura.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;

Esposizione: l'immobile è collocato al secondo piano e tutti gli affacci sono rivolti a est con vista aperta anche panoramica sul Torrente Bisagno;

Altezza utile interna: cm 300 in tutti i vani;

Strutture verticali: cemento armato; buone condizioni le facciate (v. foto 1, 2, 3 e 4);

Solai: in c.a.;

Copertura del condominio: piana a lastrico solare (v. vista aerea di cui al doc. 3); sufficiente condizione generale;

Pareti esterne e interne: in laterizi e camere d'aria;

Pavimentazione interna: in graniglia di vari colori in tutti gli ambienti con la sola esclusione del bagno, ove il pavimento è costituito da piastrelle di ceramica colorata (v. foto allegate);

Il bagno è accessoriato con i quattro sanitari (w.c., bidet, lavabo e piatto doccia senza cabina).

L'atrio condominiale (con pareti coperte in parte da lambrino lapideo - foto 31 e 32) e il vano scale (foto 33) sono collegati fra loro da altri tre scalini (foto 34); le pareti e soffitti del vano scale sono tinteggiati di bianco e il loro stato di manutenzione risulta buono; le pedate delle rampe delimitate da ringhiera in ferro (foto 35) o con muretto (foto 36), sono ricoperte da marmo bianco e le alzate sono in ardesia (foto 35).

Infissi appartamento: in alluminio con vetro singolo verso l'interno delle finestre, mentre all'esterno sono presenti avvolgibili in pvc; porte interne in legno (quella del bagno è in parte costituita da vetro satinato (v. foto allegate);

Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia (da revisionare); la caldaia per l'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria domestica di tipo autonomo è installata all'esterno in una zona della balconata (foto 26); le superfici radianti sono in ferro (foto 27), mentre sono presenti anche una unità esterna e uno split interno in camera da letto a sud per l'impianto di condizionamento (v. foto 28 e 29).

Il condominio è privo di impianto ascensore.

Terreno esclusivo: non presente;

Posto auto: non presente;

Dotazioni condominiali: non presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 14/02/2020
- Scadenza contratto: 31/01/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 380,00



L'immobile è attualmente concesso in locazione con contratto stipulato il 01.02.2020 ai sensi della L. n. 431/98, art. 2, comma 3 e registrato il 14.02.2020 (v. doc. 7). Il certificato di residenza di parte esecutata (che non è quindi residente nell'immobile pignorato) viene qui allegato sub doc. 14.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/10/1955 al 30/11/2006 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Giancarlo Colombini di Cogoletto | 10/10/1955 | 6136 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Genova | 12/10/1955 | 8276 | |
| Dal 30/11/2006 al 10/02/2010 | **** Omissis **** | Denuncia di successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 15/06/2007 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 11/10/2007 | | 24768 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/02/2010 al 30/06/2010 | **** Omissis **** | Denuncia di Successione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 09/03/2010 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Genova | 26/05/2010 | | 11704 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |



| | | | | | |
|----------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | | | | |
| Dal 30/06/2010 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Not. Piero Biglia di Saronno in Genova | 30/06/2010 | 33354 | 23470 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Genova | 26/07/2010 | 3663 | |

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.

Alla presente perizia viene allegato atto di compravendita (doc. 5) che illustra più nel dettaglio le provenienze ventennali.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 02/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 27/07/2010
Reg. gen. 25333 - Reg. part. 5085
Quota: 1/1
Importo: € 198.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 132.000,00
Rogante: Piero Biglia di Saronno



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/02/2024

Reg. gen. 6195 - Reg. part. 4857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

L'ispezione ipotecaria è allegata sub doc. 4.

NORMATIVA URBANISTICA

L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio, di cui l'immobile in perizia fa parte, nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 8, cartografia PUC e legenda).

La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 8).

La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce il Cond. di Via Delle Gavette 8 in Area Soggetta a Vincolo Idrogeologico e Inondabile con diversi tempi di ritorno (v. doc. 8), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona C - Aree con suscettività d'uso limitata".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile è stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e non sono riscontrabili presso l'Archivio Progetti del Comune di Genova pratiche edilizie che riguardino l'immobile in esame e cioè l'interno 4 del civ. 8 di Via Delle Gavette (v. doc. 8, ultima pagina). Si riscontrano invece il progetto per la costruzione del caseggiato (prot. n. 720/1954) e una DIA (prot. n. 1931/2007) che riguarda interventi condominiali di manutenzione straordinaria alla copertura.

Occorre precisare che lo stato dei luoghi originario dell'immobile (come verificabile dalla planimetria catastale di impianto di cui al doc. 2 e risalente all'anno 1955) differisce rispetto allo stato attuale, come già rilevato nella nota di cui al paragrafo "Dati catastali".

Presso gli uffici comunali è riscontrabile il Certificato di Abitabilità n. 2251/1955 che qui viene allegato sub doc. 9.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

E' stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile di cui trattasi (v. doc. 10 e 11), i cui dati risultano: Codice Identificativo: 07202430807 valido fino: 19.06.2034.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come dichiarato allo scrivente da parte dell'amministratore condominiale (Studio Tedone Srl - v. doc. 6) allo stato non sono deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio.

Le spese ordinarie annue relative all'appartamento interno 4 ammontano a circa € 1.000,00, mentre risulterebbero circa € 2.600,00 di spese condominiali ordinarie scadute e non pagate anteriormente al 27.06.2024 nonché € 16.500,00 per spese di amministrazione straordinaria.

I millesimi di proprietà dell'immobile de quo sono pari a 66/1000, mentre i millesimi relativi alle scale sono a mm 56/1000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di lotto unico non divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2
Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati occupati anch'essi da appartamenti - foto 1, 2, 3 e 4 - oltre al piano copertura piana; è sito in Via Delle Gavette civ. 8/4, quartiere di Staglieno (Circoscrizione IV Media Valbisagno) in Genova (GE) e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana STA, foglio 26, particella 269, subalterno 6, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il portone condominiale (foto 6) del bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile dopo aver superato una rampa di scale esterna, collegata alla via principale, di una quarantina di scalini (v. foto 1 e 5) nonché altra piccola rampa. La strada pubblica di Via Delle Gavette, alquanto stretta in quel tratto, è carrabile a senso unico di marcia veicolare e confluisce nel più importante asse stradale di Via Piacenza (v. foto 5), che a sua volta collega la zona di Molassana con il centro di Genova costeggiando il Torrente Bisagno. Lungo Via Piacenza è possibile accedere a spazi destinati ad aree di parcheggio pubblico, in particolare lungo il fronte del Cimitero di Staglieno (v. vista



aerea di cui al doc. 3). L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale di cui al doc. 2 non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in particolar modo per quanto riguarda la zona bagno, il ripostiglio e la limitrofa camera da letto verso nord. Ai fini descrittivi dei vani, con riferimento a tale planimetria, l'immobile de quo, proseguendo in senso antiorario, è composto da: 1) corridoio (foto 7, 8, 9, 10); camera con portafinestra verso est affacciante su balconata (foto 11, 12, 13); cucina con portafinestra a est affacciante su balconata (foto 14, 15, 16, 17 e 18); locale igienico, con finestra a est, dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia senza cabina (foto 19, 20, 21); ripostiglio senza finestra; camera matrimoniale con portafinestra su balconata a est (foto 22, 23); balconata lunga poco meno di metri 15 (foto 24 e 25). L'altezza utile dell'immobile è pari a cm 300. L'appartamento gode di una particolare vista aperta sul Torrente Bisagno, ma verso il lato opposto al Torrente stesso è presente l'impianto per il trattamento dei rifiuti con isola ecologica dai quali, anche se ubicati a distanza, in presenza di talune condizioni di vento possono provenire cattivi odori. Il fabbricato condominiale è privo di impianto ascensore. La zona, in generale, può considerarsi carente di posti auto. Il quartiere di Staglieno è attualmente una zona a urbanizzazione media ed è ben servita da mezzi pubblici; invece la maggior parte dei negozi è dislocata in un raggio di circa 200-300 metri dall'immobile de quo, così come anche le scuole dell'obbligo, farmacie, banche e servizi in genere. Il centro di Genova (Stazione di Brignole) dista circa km 5; l'imbocco autostradale più vicino di Genova-est dista meno di km 1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 64.000,00

L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al II semestre 2023 (v. doc. 12). Per l'abitazione di tipo economico (A/3) viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 560,00 e massimo di €/mq 830,00. Nel nostro caso si ritiene congruo applicare il valore massimo pari a €/mq 830,00 per le caratteristiche tutte esposte, anche in considerazione dello stato locativo (occupato) e degli eventuali oneri necessari alla regolarizzazione edilizia dell'immobile che possono valutarci pari a € 700,00 per la planimetria catastale ed € 2.500,00 per la pratica edilizia.

L'assegnazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa tiene in debito conto dei particolari tutti sopra esposti, della destinazione d'uso, della vetustà, delle caratteristiche costruttive, dello stato locativo (occupato), dell'attuale stato di conservazione e delle attuali quotazioni di mercato.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2 | 77,00 mq | 831,17 €/mq | € 64.000,00 | 100,00% | € 64.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 64.000,00 |

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



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 03/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bellotta Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato storico catastale (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Atto di compravendita rep. n. 33354 del 30.06.2010
- ✓ N° 6 Altri allegati - Comunicazione amministrazione condominio (Aggiornamento al 27/06/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione registrato il 14.02.2020
- ✓ N° 8 Altri allegati - PUC, PTCP, Vincoli idrogeologici, cartografia, archivio progetti comunali
- ✓ N° 9 Altri allegati - Abitabilità del 10.09.1955
- ✓ N° 10 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute APE (Aggiornamento al 19/06/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Banca Dati OMI II semestre 2023
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto di matrimonio di parte esecutata (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di residenza di parte esecutata (Aggiornamento al 01/07/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 03/06/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Copia privacy (Aggiornamento al 03/07/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2
Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati occupati anch'essi da appartamenti - foto 1, 2, 3 e 4 - oltre al piano copertura piana; è sito in Via Delle Gavette civ. 8/4, quartiere di Staglieno (Circoscrizione IV Media Valbisagno) in Genova (GE) e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana STA, foglio 26, particella 269, subalterno 6, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il portone condominiale (foto 6) del bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile dopo aver superato una rampa di scale esterna, collegata alla via principale, di una quarantina di scalini (v. foto 1 e 5) nonché altra piccola rampa. La strada pubblica di Via Delle Gavette, alquanto stretta in quel tratto, è carrabile a senso unico di marcia veicolare e confluisce nel più importante asse stradale di Via Piacenza (v. foto 5), che a sua volta collega la zona di Molassana con il centro di Genova costeggiando il Torrente Bisagno. Lungo Via Piacenza è possibile accedere a spazi destinati ad aree di parcheggio pubblico, in particolare lungo il fronte del Cimitero di Staglieno (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale di cui al doc. 2 non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in particolar modo per quanto riguarda la zona bagno, il ripostiglio e la limitrofa camera da letto verso nord. Ai fini descrittivi dei vani, con riferimento a tale planimetria, l'immobile de quo, proseguendo in senso antiorario, è composto da: 1) corridoio (foto 7, 8, 9, 10); camera con portafinestra verso est affacciante su balconata (foto 11, 12, 13); cucina con portafinestra a est affacciante su balconata (foto 14, 15, 16, 17 e 18); locale igienico, con finestra a est, dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia senza cabina (foto 19, 20, 21); ripostiglio senza finestra; camera matrimoniale con portafinestra su balconata a est (foto 22, 23); balconata lunga poco meno di metri 15 (foto 24 e 25). L'altezza utile dell'immobile è pari a cm 300. L'appartamento gode di una particolare vista aperta sul Torrente Bisagno, ma verso il lato opposto al Torrente stesso è presente l'impianto per il trattamento dei rifiuti con isola ecologica dai quali, anche se ubicati a distanza, in presenza di talune condizioni di vento possono provenire cattivi odori. Il fabbricato condominiale è privo di impianto ascensore. La zona, in generale, può considerarsi carente di posti auto. Il quartiere di Staglieno è attualmente una zona a urbanizzazione media ed è ben servita da mezzi pubblici; invece la maggior parte dei negozi è dislocata in un raggio di circa 200-300 metri dall'immobile de quo, così come anche le scuole dell'obbligo, farmacie, banche e servizi in genere. Il centro di Genova (Stazione di Brignole) dista circa km 5; l'imbocco autostradale più vicino di Genova-est dista meno di km 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'Assetto Urbanistico inserisce l'edificio, di cui l'immobile in perizia fa parte, nella zona "AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale" (v. doc. 8, cartografia PUC e legenda). La cartografia del Livello Paesaggistico Puntuale non prevede alcun vincolo per quanto riguarda l'edificio in esame (v. doc. 8). La cartografia Vincoli Geomorfologici e Idraulici inserisce il Cond. di Via Delle Gavette 8 in Area Soggetta a Vincolo Idrogeologico e Inondabile con diversi tempi di ritorno (v. doc. 8), mentre la Cartografia Zonizzazione Geologica del Territorio inserisce lo stesso condominio in "Zona C - Aree con suscettività d'uso limitata".



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Delle Gavette, 8, interno 4, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 269, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3 | Superficie | 77,00 mq |
| Stato conservativo: | Come rilevabile dalle fotografie allegate nonché dalle precedenti descrizioni, si ribadisce che l'immobile al suo interno risulta in stato conservativo generale sufficiente tenendo tuttavia presente che, essendo l'immobile attualmente locato e quindi regolarmente abitato, occorrerebbero alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Si segnala solo che sul soffitto dell'atrio scale (quindi in zona condominiale), in corrispondenza di cucina e bagno dell'immobile de quo (che sono sovrastanti), sono presenti esfoliazioni della tinteggiatura dovute a pregresso fenomeno infiltrativo (v. foto 30). Vista la natura dei vani soprastanti, forse una perdita accidentale dall'impianto idrico. L'amministratore del caseggiato ha dichiarato che non sono attualmente deliberati interventi di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio (facciate, tetto, vano scale, ecc. - v. doc. 6). | | |
| Descrizione: | <p>Trattasi di appartamento di tipo economico (A/3), inserito in fabbricato condominiale di quattro piani fuori terra e due piani seminterrati occupati anch'essi da appartamenti - foto 1, 2, 3 e 4 - oltre al piano copertura piana; è sito in Via Delle Gavette civ. 8/4, quartiere di Staglieno (Circoscrizione IV Media Valbisagno) in Genova (GE) e identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali alla Sezione Urbana STA, foglio 26, particella 269, subalterno 6, categoria A/3 (v. certificato catastale sub doc. 1). Il portone condominiale (foto 6) del bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile dopo aver superato una rampa di scale esterna, collegata alla via principale, di una quarantina di scalini (v. foto 1 e 5) nonché altra piccola rampa. La strada pubblica di Via Delle Gavette, alquanto stretta in quel tratto, è carrabile a senso unico di marcia veicolare e confluisce nel più importante asse stradale di Via Piacenza (v. foto 5), che a sua volta collega la zona di Molassana con il centro di Genova costeggiando il Torrente Bisagno. Lungo Via Piacenza è possibile accedere a spazi destinati ad aree di parcheggio pubblico, in particolare lungo il fronte del Cimitero di Staglieno (v. vista aerea di cui al doc. 3). L'attuale rappresentazione grafica della planimetria catastale di cui al doc. 2 non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, in particolar modo per quanto riguarda la zona bagno, il ripostiglio e la limitrofa camera da letto verso nord. Ai fini descrittivi dei vani, con riferimento a tale planimetria, l'immobile de quo, proseguendo in senso antiorario, è composto da: 1) corridoio (foto 7, 8, 9, 10); camera con portafinestra verso est affacciante su balconata (foto 11, 12, 13); cucina con portafinestra a est affacciante su balconata (foto 14, 15, 16, 17 e 18); locale igienico, con finestra a est, dotato di lavabo, w.c., bidet e piatto doccia senza cabina (foto 19, 20, 21); ripostiglio senza finestra; camera matrimoniale con portafinestra su balconata a est (foto 22, 23); balconata lunga poco meno di metri 15 (foto 24 e 25). L'altezza utile dell'immobile è pari a cm 300. L'appartamento gode di una particolare vista aperta sul Torrente Bisagno, ma verso il lato opposto al Torrente stesso è presente l'impianto per il trattamento dei rifiuti con isola ecologica dai quali, anche se ubicati a distanza, in presenza di talune condizioni di vento possono provenire cattivi odori. Il fabbricato condominiale è privo di impianto ascensore. La zona, in generale, può considerarsi carente di posti auto. Il quartiere di Staglieno è attualmente una zona a urbanizzazione media ed è ben servita da mezzi pubblici; invece la maggior parte dei negozi è dislocata in un raggio di circa 200-300 metri dall'immobile de quo, così come anche le scuole dell'obbligo, farmacie, banche e servizi in genere. Il centro di Genova (Stazione di Brignole) dista circa km 5; l'imbocco autostradale più vicino di Genova-est dista meno di km 1.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 23/02/2024

Reg. gen. 6195 - Reg. part. 4857

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

