

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bellotta Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
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 .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E. ....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 05/09/2023, 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 11/09/2023 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 Celesia civ. 63, interno 4, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di appartamento di tipo popolare (A/4), inserito in fabbricato condominiale di sei piani fuori terra incluso piano terreno (occupato da garages privati, vano tecnico, ecc.) - foto 1 e 2, sito in Via Celesia civ. 63/4, quartiere di Rivarolo (Circoscrizione V - Valpolcevera) in Genova (GE) e identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana RIV, foglio 33, particella 32, subalterno 32, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Occorre precisare che il condominio di Via Celesia in esame è costituito da due numeri civici con due portoni di accesso diversi e cioè il civ. 61 e il civ. 63.

Il bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile direttamente dalla omonima strada pubblica Via Celesia, a senso unico di marcia veicolare e il portone condominiale di accesso viene raffigurato nella foto 3.

La Via Celesia collega Piazza Durazzo Pallavicini con la più importante Via Rivarolo, che attraversa l'omonimo quartiere ove è possibile fruire di zone commerciali con negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 300 metri in linea d'aria rispetto all'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova Rivarolo è raggiungibile in pochi minuti a piedi, mentre le fermate degli autobus in 5 minuti. L'imbocco del casello autostradale di Bolzaneto dista circa 3,50 Km (quello di Genova ovest, verso Sampierdarena, 8,50 Km).

Come rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2, il presente appartamento (proseguendo in senso antiorario) è composto da: ingresso di mq 4 circa senza finestra (foto 4, 5); camera di circa mq 11 con due finestre affaccianti a est (v. foto 6, 7, 8, 9 e 10) verso distacco (foto 11, 12, 13); servizio igienico di circa mq 2,20 con finestra verso intercapedine (foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22); angolo cottura di circa mq 5,20 con finestrina affacciante verso intercapedine (foto 23, 24, 25, 26); piccolo ripostiglio ove è presente un boiler elettrico (foto 27).

Il servizio igienico è accessoriato con soli: lavabo, w.c. e piatto-cabina doccia.

Non sono presenti locali accessori.

L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,65 (il servizio igienico - v. foto allegate - presenta uno scalino che riduce l'altezza di una porzione di superficie a m 2,54).

I prospetti del caseggiato condominiale su Via Celesia sono raffigurati nelle foto 1 e 2, mentre non è stato possibile fotografare il prospetto retrostante che è visibile nella foto aerea di cui al doc. 3.

La strada ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-alta densità abitativa, ma poco commerciale e la tipologia edilizia dell'edificio condominiale è di "casa a schiera" con struttura in muratura continua in pietra e mattoni.

L'edificio condominiale, non dotato di impianto ascensore, è costituito da un unico corpo di fabbrica che include sia il civ. 61 che il civ. 63 e quindi sono presenti i due relativi portoni.

Le condizioni manutentive delle facciate appaiono scarse (sono evidenti numerose crepe o fessurazioni sul muro perimetrale - foto 28, 29, 30, 31, 32, 33), come anche quelle dell'atrio civ. 63 e del relativo vano scale condominiale, quest'ultimo appare puntellato su quasi tutti i piani e l'intonaco delle sottorampe all'intradosso è



stato asportato per prevenirne il suo crollo (le foto 34, 35, 36, 37, 38, 39 mostrano tali superfici protette da rete e prive di intonaco). La copertura è a falde come visibile nell'immagine satellitare di cui al doc. 3.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Al sopralluogo peritale assistevano il fiduciario di SO.VE.MO., la Forza Pubblica e il fabbro. Di quest'ultimo tuttavia non si è reso necessario l'intervento in quanto la signora che occupava l'immobile ha consentito l'accesso all'interno dell'immobile in tempo utile e cioè prima che si procedesse alla apertura forzata della porta.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia civ. 63, 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 datata 22.05.2023 e pertanto, ai sensi dell'art. 567 cpc, gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

L'ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto in data 10.10.2023 (v. docc. 4 e 5) sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, conferma che le formalità indicate risultano congrue con quanto dichiarato nella relazione notarile di cui sopra e con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 cpc.

---

## 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)



La rappresentazione grafica della planimetria catastale (doc. 2) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato dallo scrivente in occasione del sopralluogo e le relative difformità risultano:

- il tramezzo rappresentato in planimetria a separazione delle due camere a est (ognuna con propria finestra) non è presente nella realtà e quindi risulta un solo vano sempre destinato a camera da letto (v. foto 7 - 8 - 9 - 10);
- l'accesso tra camera con finestra a est e il servizio igienico (vani confinanti con il civ. 65 della stessa Via Celesia) nella realtà risulta murato (foto 9 - 21 - 22);
- i vani angolo cottura e servizio igienico, totalmente comunicanti in planimetria, nella realtà sono separati da tramezzo con porta (foto 23 - 24).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso la civica Edilizia Privata del Comune di Genova.

## CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale di cui al doc. 2, i confini dell'immobile di Via Celesia 63 int. 4 risultano:

- a nord con appartamento aderente del civ. 65 di Via Celesia;
- a est con muri perimetrali verso distacco di terreni gerbidi altrui;
- a sud con appartamento int. 7;
- a ovest con vano scale e intercapedine;
- sopra con alloggio int. 8;
- sotto con alloggio int. 1.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	23,60 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,65 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si fa presente che la superficie lorda dell'appartamento è stata considerata complessivamente pari a mq 32, come quella catastale.

## 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	33	32	32	4	A4	4	3 vani	32 mq	185,92 €	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 e le relative difformità risultano:

- il tramezzo rappresentato in planimetria a separazione delle due camere a est (ognuna con propria finestra) non è presente nella realtà e quindi risulta un solo vano sempre destinato a camera da letto (v. foto 7 - 8 - 9 - 10);
- l'accesso tra camera con finestra a est e il servizio igienico (vani confinanti con il civ. 65 della stessa Via Celesia) nella realtà risulta murato (foto 9 - 21 - 22);
- i vani angolo cottura e servizio igienico, totalmente comunicanti in planimetria, nella realtà sono separati da tramezzo con porta (foto 23 - 24).

Alla luce di quanto esposto, si ritiene necessario un aggiornamento grafico della planimetria catastale, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso la civica Edilizia Privata del Comune di Genova.

### **PRECISAZIONI**

Nell'atto di compravendita il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* agiva in qualità di socio accomandatario gerente e legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, odierna parte eseguita (v. doc. 7).

Si allega sub doc. 12 visura camerale relativa alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (parte eseguita).

### **PATTI**

Nulla da rilevare.

### **STATO CONSERVATIVO**

Come rilevabile dalle fotografie allegate, le condizioni interne dell'immobile de quo sono mediocri, ma risulta altresì decisamente scarso lo stato di manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, principalmente per quanto riguarda il vano scale (v. foto 34, 35, 36, 37, 38, 39), la facciata visibile dalla Via Celesia (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33) e l'atrio (foto 40, 41, 42, 43, 44).



L'amministratore del caseggiato dichiarava al sottoscritto tramite mail del 25.10.2023 (v. doc. 8) che non sono attualmente previsti interventi di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio (facciate, tetto, vano scale).

## 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: continue in muratura; apparentemente in condizioni sufficienti;

Esposizione: l'immobile è inserito al piano secondo con due affacci principali (dell'attuale camera) verso est, che tuttavia non godono di scorcio panoramico (v. foto 11, 12, 13);

Altezza utile interna: cm 265 nei vani principali, ma, come già rilevato, nel servizio igienico (come anche nel locale ripostiglio) è presente un piccolo scalino che riduce l'altezza a cm 254;

Strutture verticali: muratura in pietra ove sono visibili fessurazioni di tipo strutturale (v. foto 28, 29, 30, 31, 32, 33);

Solaio: in legno;

Copertura del condominio: a falde (v. vista aerea di cui al doc. 3) rivestite con guaina bituminosa di impermeabilizzazione che garantiscono al momento la tenuta all'acqua;

Pareti esterne e interne: in pietra;

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica posate in direzione obliqua (i colori sono rilevabili dalle fotografie allegate);

Il bagno è accessoriato con soli tre sanitari: w.c., lavabo e piatto doccia.

Le pareti del vano scale condominiale sono tinteggiate al civile e le rampe posseggono gradini in marmo oppure in ardesia, mentre le alzate sono tinteggiate; ringhiera e corrimano in legno; condizioni pessime come già rilevato;

Infissi: in alluminio grigio come le persiane; le porte interne sono color legno e quella d'ingresso è visibile nella foto 45;

Impianti: l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia con interruttore magnetotermico (foto 46) e la predisposizione per l'impianto di riscaldamento (mancano caldaia e superfici radianti - v. foto 7 - 20), ma è presente un impianto di condizionamento (v. foto 7); è presente un boiler elettrico installato nel ripostiglio per la produzione dell'acqua calda (v. foto 27). Ovviamente tutti gli impianti, incluso quello idrico, sono da verificare e da collaudare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava abitato (v. verbale redatto da incaricato SO.VE.MO. sub doc. 13) da una signora originaria delle Repubblica Dominicana.

Sovemo, su richiesta dello scrivente, inviava via mail al sottoscritto copia di un contratto di locazione abitativa agevolata (qui doc. 9) contenente gli estremi identificativi dell'immobile oggetto di odierna perizia: tale contratto risulta stipulato in data 01.12.2017 tra i Sigg.ri:

- da un lato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale "parte" che però non risultava in allora il reale proprietario, come si evince dall'exkursus di cui alla sezione "Provenienza ventennale dell'immobile", poichè alla data del 1.12.2017 il proprietario del bene in perizia risultava il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che lo aveva acquistato in data 29/09/2009 e lo aveva venduto all'attuale esecutata in data 30/04/2019 (peraltro, l'atto di compravendita di cui al doc. 7 non fa cenno allo stato di occupazione dell'immobile);

- dall'altro lato, quale conduttore, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cui però la signora occupante l'appartamento al momento del sopralluogo non ha fatto alcun riferimento.

Il suddetto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28.12.2017 al n. 16967/3T, come anche verificato direttamente dal sottoscritto perito - v. doc. 14 relativo alla interrogazione compiuta presso l'Agenzia delle Entrate in data 26.10.2023 e non risulta attualmente disdettato. Tale certificazione nonché gli allegati al contratto medesimo trasmessi da Sovemo, danno atto dell'esistenza di un subentro avvenuto il 21/08/2020 (quindi in un'epoca nella quale il proprietario era già l'odierna esecutata), ma non risulta alcun codice fiscale o altro elemento atto a identificare i soggetti coinvolti nel subentro medesimo (v. doc. 9).

Inoltre, presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto di locazione intestato all'odierna esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Infine, per scrupolo, lo scrivente ha richiesto via pec al Servizio Anagrafe del Comune di Genova un certificato attestante l'eventuale residenza di soggetti all'interno dell'immobile in perizia e il Comune di Genova ha inviato il certificato qui allegato sempre sub doc. 13, dal quale si rileva che nell'immobile risulta residente un ulteriore terzo soggetto, tale Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra riportato, lo scrivente ritiene - salvo migliore e diverso avviso del G.E. - che non risulti dagli atti né dalle ispezioni compiute alcun valido contratto registrato in capo all'odierna proprietaria esecutata ai fini dell'opponibilità del titolo esecutivo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/2001 al 29/09/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Piero Biglia di Saronno	25/01/2001	13861	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	13/02/2001	4271	2846
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/09/2009 al	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			



30/04/2019		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Antonio Chiavassa	29/09/2009	50361	21481
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/04/2019	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Aurelio Morello	30/04/2019	144542	35407
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Genova	13/05/2019	15590	11803
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 02/10/2009  
Reg. gen. 31581 - Reg. part. 6427



Quota: 1/1  
Importo: € 97.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 65.000,00  
Percentuale interessi: 1,879 %  
Rogante: Not. Antonio Chiavassa  
Data: 29/09/2009  
N° repertorio: 50362  
N° raccolta: 4551  
Note: Si segnala che il soggetto creditore ipotecario è diverso dall'odierno creditore precedente: al di là della denominazione sociale, risulta infatti diverso il codice fiscale.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/05/2023  
Reg. gen. 17193 - Reg. part. 13551  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### NORMATIVA URBANISTICA

---

La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 10).

La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale non comprende la zona de qua in alcun "Componente del paesaggio di rilevante valore" (v. doc. 10); viene solo segnalato che la schiera comprendente il fabbricato condominiale di cui l'immobile in perizia fa parte, è considerata come "Elemento storico-artistico"; tale zona non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii.

Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Acquiferi significativi", cioè comprendente corpi idrici sotterranei (v. doc. 10).

La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona B: Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 10).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

### 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.

Per quanto riguarda l'edificio, presso gli uffici comunali non è riscontrabile il relativo Decreto di Abitabilità in quanto l'epoca di costruzione dell'edificio stesso è antecedente al 30.08.1929, anno di approvazione del primo Regolamento Edilizio Comunale di Genova (Delibera del Podestà n. 2065, che iniziò a prevedere tale adempimento).

Come già rilevato, l'immobile presenta irregolarità rispetto alla documentazione catastale, in quanto la relativa planimetria non è conforme allo stato reale dei luoghi e in particolare:



- il tramezzo rappresentato in planimetria a separazione delle due camere a est (ognuna con propria finestra) non è presente nella realtà e quindi risulta un solo vano sempre destinato a camera da letto (v. foto 7 - 8 - 9 - 10);

- l'accesso tra camera con finestra a est e il servizio igienico (vani confinanti con il civ. 65 della stessa Via Celesia) nella realtà risulta murato (foto 9 - 21 - 22);

- i vani angolo cottura e servizio igienico, totalmente comunicanti in planimetria, nella realtà sono separati da tramezzo con porta (foto 23 - 24).

Presso gli uffici di Edilizia Privata del Comune di Genova non si riscontra alcuna pratica edilizia (v. doc. 10), neppure con riferimento a istanze di condono.

Si specifica quindi che gli oneri tecnici e fiscali necessari alla regolarizzazione dell'aspetto catastale ammontano a circa € 700,00, mentre quelli riguardanti l'aspetto edilizio potrebbero ammontare a circa € 2.500,00.

E' stato compilato l'Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile di cui trattasi e allegato all'atto di compravendita (v. doc. 7), i cui dati risultano: APE n. 35407/2014 con scadenza 04.11.2024.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non si riscontrano pratiche edilizie presso i civici uffici.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Come dichiarato allo scrivente tramite mail del 25.10.2023 dall'amministratore condominiale Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (v. doc. 8), allo stato non sono state deliberate opere di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio.

Le spese ordinarie annue relative all'appartamento de quo ammontano a circa € 460,00.

Risulterebbero circa € 4.878,28 di spese condominiali scadute e non pagate anteriormente alla data della presente perizia.

I millesimi di proprietà generali per l'immobile in perizia sono 20,90 e le spese scale vengono invece ripartite in parti uguali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Trattasi di un solo immobile non divisibile, che giustifica la formazione di un solo lotto.

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



- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia civ. 63, interno 4, piano 2

Trattasi di appartamento di tipo popolare (A/4), inserito in fabbricato condominiale di sei piani fuori terra incluso piano terreno (occupato da garages privati, vano tecnico, ecc.) - foto 1 e 2, sito in Via Celesia civ. 63/4, quartiere di Rivarolo (Circoscrizione V - Valpolcevera) in Genova (GE) e identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana RIV, foglio 33, particella 32, subalterno 32, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Occorre precisare che il condominio di Via Celesia in esame è costituito da due numeri civici con due portoni di accesso diversi e cioè il civ. 61 e il civ. 63. Il bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile direttamente dalla omonima strada pubblica Via Celesia, a senso unico di marcia veicolare e il portone condominiale di accesso viene raffigurato nella foto 3. La Via Celesia collega Piazza Durazzo Pallavicini con la più importante Via Rivarolo, che attraversa l'omonimo quartiere ove è possibile fruire di zone commerciali con negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 300 metri in linea d'aria rispetto all'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova Rivarolo è raggiungibile in pochi minuti a piedi, mentre le fermate degli autobus in 5 minuti. L'imbocco del casello autostradale di Bolzaneto dista circa 3,50 Km (quello di Genova ovest, verso Sampierdarena, 8,50 Km). Come rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2, il presente appartamento (proseguendo in senso antiorario) è composto da: ingresso di mq 4 circa senza finestra (foto 4, 5); camera di circa mq 11 con due finestre affaccianti a est (v. foto 6, 7, 8, 9 e 10) verso distacco (foto 11, 12, 13); servizio igienico di circa mq 2,20 con finestra verso intercapedine (foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22); angolo cottura di circa mq 5,20 con finestrino affacciante verso intercapedine (foto 23, 24, 25, 26); piccolo ripostiglio ove è presente un boiler elettrico (foto 27). Il servizio igienico è accessoriato con soli: lavabo, w.c. e piatto-cabina doccia. Non sono presenti locali accessori. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,65 (il servizio igienico - v. foto allegate - presenta uno scalino che riduce l'altezza di una porzione di superficie a m 2,54). I prospetti del caseggiato condominiale su Via Celesia sono raffigurati nelle foto 1 e 2, mentre non è stato possibile fotografare il prospetto retrostante che è visibile nella foto aerea di cui al doc. 3. La strada ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-alta densità abitativa, ma poco commerciale e la tipologia edilizia dell'edificio condominiale è di "casa a schiera" con struttura in muratura continua in pietra e mattoni. L'edificio condominiale, non dotato di impianto ascensore, è costituito da un unico corpo di fabbrica che include sia il civ. 61 che il civ. 63 e quindi sono presenti i due relativi portoni. Le condizioni manutentive delle facciate appaiono scarse (sono evidenti numerose crepe o fessurazioni sul muro perimetrale - foto 28, 29, 30, 31, 32, 33), come anche quelle dell'atrio civ. 63 e del relativo vano scale condominiale, quest'ultimo appare puntellato su quasi tutti i piani e l'intonaco delle sottorampe all'intradosso è stato asportato per prevenirne il suo crollo (le foto 34, 35, 36, 37, 38, 39 mostrano tali superfici protette da rete e prive di intonaco). La copertura è a falde come visibile nell'immagine satellitare di cui al doc. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 32, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.800,00  
L'ultima pubblicazione OMI disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate è relativa al I semestre 2023 (v. doc. 11). Per l'abitazione di tipo economico A/3 viene indicato un valore di mercato minimo pari a €/mq 610,00. Nel nostro caso, essendo l'immobile di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare, cioè di minore valore catastale), si è ritenuto congruo applicare un valore unitario di €/mq 400,00 per le caratteristiche tutte esposte, inclusa la riduzione del 5% del prezzo per l'assenza della garanzia vizi, nonché tenuto conto degli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia (€ 2.500,00) e catastale (€ 700,00) dell'immobile.  
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 (libero), dell'attuale stato di conservazione, ma soprattutto dello scarso stato di manutenzione delle parti comuni, specificatamente quello del vano scale che è attualmente puntellato.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Celesia civ. 63, interno 4, piano 2	32,00 mq	400,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
				Valore di stima:	€ 12.800,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato da soggetto straniero; risulta inoltre registrato un contratto di locazione all'Agenzia delle Entrate, stipulato da parte di un soggetto concedente che non risulta però essere mai stato proprietario dell'immobile, a favore di altro soggetto straniero che a sua volta non risulta attualmente residente all'interno dell'appartamento. Il Servizio Anagrafe del Comune di Genova ha inviato certificato di residenza attestante l'occupazione da parte di un ulteriore e diverso soggetto straniero.

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 29/10/2023

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato catastale (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetria catastale (Aggiornamento al 02/10/2023)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Vista aerea
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota di iscrizione r.p. 6427 del 02.10.2009
- ✓ N° 5 Altri allegati - ispezione ipotecaria di parte esecutata
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica dell'immobile



- ✓ N° 7 Altri allegati - Atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Morello del 30.04.2019 rep. n. 144542
- ✓ N° 8 Altri allegati - Mail amministrazione condominio del 25.10.2023
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione del 01.12.2017 e allegati, inviato da Sovemo
- ✓ N° 10 Altri allegati - PUC, PTCP e Vincoli Idrogeologici
- ✓ N° 11 Altri allegati - Banca dati OMI
- ✓ N° 12 Altri allegati - Visura camerale di parte eseguita
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di residenza Comune di Genova e Verbale sopralluogo SO.VE.MO. del 19.10.2023 (Aggiornamento al 27/10/2023)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Interrogazione dell'Esperto Stimatore all'Agenzia delle Entrate del 26.10.2023 in merito al contratto di locazione di cui al doc. 9 qui allegato
- ✓ N° 15 Altri allegati - Fotografie (Aggiornamento al 19/10/2023)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Copia privacy della perizia



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Celesia civ. 63, interno 4, piano 2  
Trattasi di appartamento di tipo popolare (A/4), inserito in fabbricato condominiale di sei piani fuori terra incluso piano terreno (occupato da garages privati, vano tecnico, ecc.) - foto 1 e 2, sito in Via Celesia civ. 63/4, quartiere di Rivarolo (Circoscrizione V - Valpolcevera) in Genova (GE) e identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana RIV, foglio 33, particella 32, subalterno 32, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Occorre precisare che il condominio di Via Celesia in esame è costituito da due numeri civici con due portoni di accesso diversi e cioè il civ. 61 e il civ. 63. Il bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile direttamente dalla omonima strada pubblica Via Celesia, a senso unico di marcia veicolare e il portone condominiale di accesso viene raffigurato nella foto 3. La Via Celesia collega Piazza Durazzo Pallavicini con la più importante Via Rivarolo, che attraversa l'omonimo quartiere ove è possibile fruire di zone commerciali con negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 300 metri in linea d'aria rispetto all'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova Rivarolo è raggiungibile in pochi minuti a piedi, mentre le fermate degli autobus in 5 minuti. L'imbocco del casello autostradale di Bolzaneto dista circa 3,50 Km (quello di Genova ovest, verso Sampierdarena, 8,50 Km). Come rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2, il presente appartamento (proseguendo in senso antiorario) è composto da: ingresso di mq 4 circa senza finestra (foto 4, 5); camera di circa mq 11 con due finestre affaccianti a est (v. foto 6, 7, 8, 9 e 10) verso distacco (foto 11, 12, 13); servizio igienico di circa mq 2,20 con finestra verso intercapedine (foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22); angolo cottura di circa mq 5,20 con finestro affacciante verso intercapedine (foto 23, 24, 25, 26); piccolo ripostiglio ove è presente un boiler elettrico (foto 27). Il servizio igienico è accessoriato con soli: lavabo, w.c. e piatto-cabina doccia. Non sono presenti locali accessori. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,65 (il servizio igienico - v. foto allegate - presenta uno scalino che riduce l'altezza di una porzione di superficie a m 2,54). I prospetti del caseggiato condominiale su Via Celesia sono raffigurati nelle foto 1 e 2, mentre non è stato possibile fotografare il prospetto retrostante che è visibile nella foto aerea di cui al doc. 3. La strada ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-alta densità abitativa, ma poco commerciale e la tipologia edilizia dell'edificio condominiale è di "casa a schiera" con struttura in muratura continua in pietra e mattoni. L'edificio condominiale, non dotato di impianto ascensore, è costituito da un unico corpo di fabbrica che include sia il civ. 61 che il civ. 63 e quindi sono presenti i due relativi portoni. Le condizioni manutentive delle facciate appaiono scarse (sono evidenti numerose crepe o fessurazioni sul muro perimetrale - foto 28, 29, 30, 31, 32, 33), come anche quelle dell'atrio civ. 63 e del relativo vano scale condominiale, quest'ultimo appare puntellato su quasi tutti i piani e l'intonaco delle sottorampe all'intradosso è stato asportato per prevenirne il suo crollo (le foto 34, 35, 36, 37, 38, 39 mostrano tali superfici protette da rete e prive di intonaco). La copertura è a falde come visibile nell'immagine satellitare di cui al doc. 3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 32, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona urbanistica ove è ubicato l'immobile in perizia è la AC-US, Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico (PUC Comune di Genova), di cui si allega copia cartografica e legenda (doc. 10). La tavola relativa al "Livello Paesaggistico Puntuale" del PUC comunale non comprende la zona de qua in alcun "Componente del paesaggio di rilevante valore" (v. doc. 10); viene solo segnalato che la schiera comprendente il fabbricato condominiale di cui l'immobile in perizia fa parte, è considerata come "Elemento storico-artistico"; tale zona non è vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e successive mm. e ii. Per quanto riguarda i Vincoli Geomorfologici imposti dal PUC, l'immobile ricade in zona denominata "Acquiferi significativi", cioè comprendente corpi idrici sotterranei (v. doc. 10). La zonizzazione geologica del territorio inserisce l'immobile in "Zona B: Aree



con suscettività d'uso parzialmente condizionata" (doc. 10). Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Via Celesia civ. 63, interno 4, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 32, Sub. 32, Zc. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Come rilevabile dalle fotografie allegate, le condizioni interne dell'immobile de quo sono mediocri, ma risulta altresì decisamente scarso lo stato di manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, principalmente per quanto riguarda il vano scale (v. foto 34, 35, 36, 37, 38, 39), la facciata visibile dalla Via Celesia (foto 28, 29, 30, 31, 32, 33) e l'atrio (foto 40, 41, 42, 43, 44). L'amministratore del caseggiato dichiarava al sottoscritto tramite mail del 25.10.2023 (v. doc. 8) che non sono attualmente previsti interventi di straordinaria manutenzione alle parti comuni dell'edificio (facciate, tetto, vano scale).		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di appartamento di tipo popolare (A/4), inserito in fabbricato condominiale di sei piani fuori terra incluso piano terreno (occupato da garages privati, vano tecnico, ecc.) - foto 1 e 2, sito in Via Celesia civ. 63/4, quartiere di Rivarolo (Circoscrizione V - Valpolcevera) in Genova (GE) e identificato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali, alla Sezione Urbana RIV, foglio 33, particella 32, subalterno 32, categoria A/4 (v. certificato catastale sub doc. 1). Occorre precisare che il condominio di Via Celesia in esame è costituito da due numeri civici con due portoni di accesso diversi e cioè il civ. 61 e il civ. 63. Il bene di cui al presente unico lotto (posto al piano secondo) è raggiungibile direttamente dalla omonima strada pubblica Via Celesia, a senso unico di marcia veicolare e il portone condominiale di accesso viene raffigurato nella foto 3. La Via Celesia collega Piazza Durazzo Pallavicini con la più importante Via Rivarolo, che attraversa l'omonimo quartiere ove è possibile fruire di zone commerciali con negozi, ufficio postale, farmacie, banche, ecc., trovandosi gli stessi in un raggio di 300 metri in linea d'aria rispetto all'immobile in perizia. La stazione ferroviaria di Genova Rivarolo è raggiungibile in pochi minuti a piedi, mentre le fermate degli autobus in 5 minuti. L'imbocco del casello autostradale di Bolzaneto dista circa 3,50 Km (quello di Genova ovest, verso Sampierdarena, 8,50 Km). Come rilevabile dalla rappresentazione grafica su planimetria catastale di cui al doc. 2, il presente appartamento (proseguendo in senso antiorario) è composto da: ingresso di mq 4 circa senza finestra (foto 4, 5); camera di circa mq 11 con due finestre affaccianti a est (v. foto 6, 7, 8, 9 e 10) verso distacco (foto 11, 12, 13); servizio igienico di circa mq 2,20 con finestra verso intercapedine (foto 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22); angolo cottura di circa mq 5,20 con finestrino affacciante verso intercapedine (foto 23, 24, 25, 26); piccolo ripostiglio ove è presente un boiler elettrico (foto 27). Il servizio igienico è accessoriatato con soli: lavabo, w.c. e piatto-cabina doccia. Non sono presenti locali accessori. L'altezza da pavimento a soffitto dei vani dell'immobile è di circa m. 2,65 (il servizio igienico - v. foto allegate - presenta uno scalino che riduce l'altezza di una porzione di superficie a m 2,54). I prospetti del caseggiato condominiale su Via Celesia sono raffigurati nelle foto 1 e 2, mentre non è stato possibile fotografare il prospetto retrostante che è visibile nella foto aerea di cui al doc. 3. La strada ove è ubicato l'immobile in perizia è residenziale a medio-alta densità abitativa, ma poco commerciale e la tipologia edilizia dell'edificio condominiale è di "casa a schiera" con struttura in muratura continua in pietra e mattoni. L'edificio condominiale, non dotato di impianto ascensore, è costituito da un unico corpo di fabbrica che include sia il civ. 61 che il civ. 63 e quindi sono presenti i due relativi portoni. Le condizioni manutentive delle facciate appaiono scarse (sono evidenti numerose crepe o fessurazioni sul muro perimetrale - foto 28, 29, 30, 31, 32, 33), come anche quelle dell'atrio civ. 63 e del relativo vano scale condominiale, quest'ultimo appare puntellato su quasi tutti i piani e l'intonaco delle sottorampe all'intradosso è stato asportato per prevenirne il suo crollo (le foto 34, 35, 36, 37, 38, 39 mostrano tali superfici protette da rete e prive di intonaco). La copertura è a falde come visibile nell'immagine satellitare di cui al doc. 3.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		





## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/05/2023

Reg. gen. 17193 - Reg. part. 13551

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

