

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 208/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

In data 02/07/2024, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2024 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) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1

DESCRIZIONE

In edificio storico, bilocale al primo piano, in discrete condizioni, termoautonomo.

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) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-  (Proprietà 1/1)

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



• [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]

CONFINI

Da nord in senso orario: vano scale; muri perimetrali su Salita Sant'Anna; muri di perimetro su distacco; appartamento interno uno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,00 mq	50,00 mq	1	50,00 mq	2,60 m	1
Totale superficie convenzionale:				50,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

VEDASI VISURA STORICA ALLEGATA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	94	346	3	1	A4	5	2,5	50 mq	251,77 €	1	

Corrispondenza catastale

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



STATO CONSERVATIVO

L'APPARTAMENTO SI PRESENTA CON PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, PAVIMENTO RIVESTITO IL LAMINATO EFFETTO LEGNO, PICCOLO SERVIZIO IGIENICO DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE, INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO.
SI VEDA RELAZIONE FOTOGRAFICA.

PARTI COMUNI

EDIFICIO COSTRUITO IN TEMPI REMOTI, PROSPETTO ESTERNO VISIBILE DALLA SALITA IN NORMALI CONDIZIONI (INTONACATO E TINTEGGIATO), CON PORTONE E PICCOLO ATRIO E SCALE IN ORDINE, CON IMPIANTO CITO FONICO. NO ASCENSORE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

EDIFICIO IN PIETRA E SOLAI LIGNEI, COLLOCATO IN ADERENZA AD ALTRI EDIFICI COEVI, TIPOLOGIA EDILIZIA DEL CENTRO STORICO GENOVESE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1986 al 25/07/2007	[REDACTED] proprietà 1/1 [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Moro	04/12/1986	6363	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPI GENOVA	05/12/1986	32827	23225
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	GENOVA	05/12/1986	26302		
Dal 25/07/2007 al	[REDACTED]	compravendita			



16/03/2012	[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Porcile	25/07/2007	50712	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPI GENOVA	02/08/2007	35060	19377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
genova	30/07/2007	8433	1T		
Dal 16/03/2012	[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE CASTELLANA	16/03/2012	13973	5388
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SPI	05/04/2012	10321	8114
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA 1	05/04/2012	5552	1T		

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 risulta attualmente invariata.

ATTO CASTELLANA 16/03/2012 REP. 13973 ALLEGATO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a GENOVA il 02/08/2007
Reg. gen. 35061 - Reg. part. 10109
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: ANDREA PORCILE
Data: 05/07/2007
N° repertorio: 50713
N° raccolta: 22868

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 02/07/2018
Reg. gen. 22910 - Reg. part. 3330
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.369,00
Rogante: TRIBUNALE BOLOGNA
Data: 28/12/2017
N° repertorio: 5421

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 07/06/2024
Reg. gen. 19474 - Reg. part. 15354
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

vedasi norme di conformita' PUC Genova

<https://www2.comune.genova.it/content/norme-di-conformita%CC%80-disciplina-urbanistico-edilizia>
AC-CS-1 Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Risultano eseguite opere di variante interna e di manutenzione straordinaria realizzate nell'appartamento in oggetto, assentite dal Comune di Genova con Concessione numero 782, protocollo 2113, in data 12 luglio 1979.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano ad oggi deliberate spese condominiali straordinarie. L'Esecutato risulta debitore ad oggi (ottobre 2024) della somma di euro 798,55 per spese ordinarie. Si veda rendiconto 2023/preventivo 2024 allegato. Amm.re Sig. Alfonso Rag. Basile via G. Amarena 13/1A tel. 010507103

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) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1
In edificio storico, bilocale al primo piano, in discrete condizioni, termoautonomo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 346, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 65.000,00
DALL'ANALISI DEI DATI OMI (SECONDO SEMESTRE 23 ZONA C13/46) PER Abitazioni di tipo economico STATO CONSERVATIVO Normale RISULTANO VALORI DA 1150 A 1700 EURO/MQ. SECONDO BORSINO IMMOBILIARE PRO, DATI ODIERNI, RISULTANO VALORI DA 1197 A 1838 EURO/MQ IN STABILI DI FASCIA MEDIA. DAI COMPARATIVI (VENDITE DI APPARTAMENTI DI ANALOGA METRATURA IN ZONE LIMITROFE - VEDASI ALLEGATI) RISULTANO VALORI RICOMPRESI TRA 806 E 1739 EURO/MQ. IN CONSIDERAZIONE POSITIVA DEL BUONO STATO DEL BENE E DELLA CENTRALITA' DELLA ZONA (A RIDOSSO DELLA PIAZZA PORTELLO E DEL CENTRO STORICO) E NEGATIVA DERIVANTE DALLA MEDIOCRE LUMINOSITA'/AFFACCIO, DALLA FRUIBILITA' LIMITATA DALL'ACCESSIBILITA'SOLO PEDONALE, LO SCRIVENTE RITIENE DI ATTESTARSI SUL VALORE DI 1300 EURO/MQ RITENENDOLO ADEGUATO AL CESPITE. A CONFORTO DELLA STIMA VEDASI ANALISI DI MERCATO (VENDUTO PER PREZZO/MQ) ALLA DATA ODIERNA ALLEGATA, OVE RISULTA CHE IL 54,5



% DELLE COMPRAVENDITE SI ATTESTA SU VALORI MEDI DI EURO/MQ 1162.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1	50,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 65.000,00	100,00%	€ 65.000,00
				Valore di stima:	€ 65.000,00

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 11/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Sarchi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTAIO CASTELLANA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA CAT STORICA PER IMMOBILE
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANI AGLI ATTI CATASTALI
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - QUOTAZIONI - ANALISI MERCATO - COMPARATIVI
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTO CONDOMINIO 23/24



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1
In edificio storico, bilocale al primo piano, in discrete condizioni, termoautonomo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 346, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: vedasi norme di conformita' PUC Genova <https://www2.comune.genova.it/content/norme-di-conformita%CC%80-disciplina-urbanistico-edilizia-AC-CS-1> Disciplina delle destinazioni d'uso Funzioni ammesse Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 208/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Salita Inferiore Sant'Anna , edificio civ. n. 20, scala UNI, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 346, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	50,00 mq
Stato conservativo:	L'APPARTAMENTO SI PRESENTA CON PARETI INTONACATE E TINTEGGIATE, PAVIMENTO RIVESTITO IL LAMINATO EFFETTO LEGNO, PICCOLO SERVIZIO IGIENICO DI RECENTE RISTRUTTURAZIONE, INFISSI INTERNI ED ESTERNI IN LEGNO. SI VEDA RELAZIONE FOTOGRAFICA.		
Descrizione:	In edificio storico, bilocale al primo piano, in discrete condizioni, termoautonomo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a GENOVA il 02/08/2007
Reg. gen. 35061 - Reg. part. 10109
Quota: 1/1
Importo: € 420.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: ANDREA PORCILE
Data: 05/07/2007
N° repertorio: 50713
N° raccolta: 22868
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a GENOVA il 02/07/2018
Reg. gen. 22910 - Reg. part. 3330
Quota: 1/1
Importo: € 25.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 20.369,00
Rogante: TRIBUNALE BOLOGNA
Data: 28/12/2017
N° repertorio: 5421

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 07/06/2024
Reg. gen. 19474 - Reg. part. 15354
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

