
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cabella Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 4 |
| Titolarità | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 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..... | 9 |
| Regolarità edilizia | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 14 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 16 |
| Lotto Unico | 16 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 234/2024 del R.G.E. | 17 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 125.100,00 | 17 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |



INCARICO

In data 18/07/2024, il sottoscritto Geom. Cabella Christian, con studio in Via Odessa, 28 - 16129 - Genova (GE), email info@studiocabella.com, PEC christian.cabella@geopec.it, Tel. 339 1293771, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/07/2024 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) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2 (Coord. Geografiche: N 44°25'40" E 8°47'00")

DESCRIZIONE

Appartamento in Condominio, silenzioso perché non direttamente sulla strada principale, dista circa 8 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Prà e 5 minuti a piedi dalle fermate dell'autobus, i negozi sono comodi, ma il parcheggio vicino casa è scarso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/09/2024.

Custode delle chiavi: So.Ve.Mo. Srl

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.

Genova-Prà, quartiere del ponente genovese situato tra Pegli e Voltri, fa parte del Municipio VII Ponente del Comune di Genova, per appunto insieme con Pegli e Voltri.

All'interno della "Fascia di rispetto", è un percorso lungo 5,6 km al cui interno vi sono diversi spazi verdi, sono riaffiorate alcune attività sportive che per molti anni erano rimaste eclissate dal porto.

Nel 2001 viene anche costruito un parco, polmone verde e sfogo per i bimbi nella zona antistante il sestiere di Sapello.

Stretta tra il mare e i monti, come del resto tutto il capoluogo della Liguria, Prà è rinomata per il suo basilico DOP, coltivato da tempo memorabile nelle serre sulle sue alture, prodotto tipico che consente di confezionare il tradizionale e originale pesto alla genovese.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Risulta di stato libero secondo il certificato protocollo ANPR: 2022288389 del 29/10/2024

CONFINI

Nord: Muri perimetrali su distacco condominiale

Est: Muri perimetrali su distacco condominiale

Sud: Appartamento int. 12

Ovest: Appartamento int. 14 e vano scala

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 67,00 mq | 75,00 mq | 1 | 75,00 mq | 3,00 m | 2 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 75,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 75,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento (H. ml. 3,00) è al secondo piano ed è servito da ascensore, dall'ingresso si prosegue nel corridoio con armadio in cartongesso, poi la camera singola esposta ad est (ex cucina), un disimpegno da'



l'accesso sia all'attuale cucina con finestra esposta a nord sia al bagno e alla camera matrimoniale con finestre esposte ad est.

Il corridoio ed il disimpegno sono controsfittati (H. ml. 2,80) e l'appartamento è stato recentemente ristrutturato e lo stato conservativo è molto buono, le finestre potrebbero essere a taglio termico, ma non è stata trovata la relativa documentazione, il boiler a gas pare di nuova generazione è autonomo e produce acqua calda sanitaria, mentre i caloriferi con contabilizzatori di calore e valvole termostatiche sono collegati alla caldaia condominiale (descrizione parti comuni).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 15/10/1960 al 31/12/1991 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 0,54 Piano 2 |
| Dal 01/01/1992 al 29/05/2007 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 475,14 Piano 2 |
| Dal 29/05/2007 al 08/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 VANI Rendita € 475,14 Piano 2 |
| Dal 09/11/2015 al 26/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4 VANI Superficie catastale 70 mq Rendita € 475,14 Piano 2 |

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/05/2020 Pratica n. GE0055871 in atti dal 29/05/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23859.1/2020) da VIA SAPELLO n. 3A/13 Piano 2 a VIA SAPELLO n. 3A Interno 13 Piano 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| PRA | 13 | 337 | 18 | 2 | A3 | 5 | 4 VANI | 70 mq | 475,14 € | 2 | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha area ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 13 | 117 | | | | Ente Urbano | | | | | | |
| 13 | 280 | | | | Ente Urbano | | | | | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale depositata il 02/02/1958, rappresentazione grafica del Condo Edilizio provvedimento n. 27476 del 23/02/1998, nel corridoio non c'era l'armadio in cartongesso, attualmente presente e la cucina era nella prima stanza dall'ingresso, adesso è nella stanza più grande a Nord. Le possibilità sono due:

- 1) Aggiornamento Urbanistico - Catastale € 1.800 circa, da valutare data esecuzione opere difformi per eventuale sanzione.
- 2) Ripristinare lo stato dei luoghi riportandolo alla rappresentazione grafica del Condo Edilizio.

PRECISAZIONI

Nulla di rilevante

PATTI

Nulla di rilevante

STATO CONSERVATIVO



Stato conservativo molto buono

PARTI COMUNI

Alcuna pratica edilizia risulta in capo al condominio eccetto quelle già citate e l'amministratore non ha segnalato interventi straordinari.

Facciate e vano scala e ascensore sono in ordine, deliberato intervento in manutenzione ordinaria in copertura/cornicione su segnalazione di due condomini che lamentano infiltrazioni all'ultimo piano.

L'amministratore riferisce che il condominio è provvisto di:

- 1) Impianto di terra, riferito dai condomini
- 2) Vasche acqua a tetto
- 3) Impianto ascensore collaudato nel 1959 con verbale ultima verifica regolare febbraio 2023
- 4) Riscaldamento centralizzato caldaia condensazione gas installata novembre 2007, valvole e contabilizzatori di calore

Il Condominio è costituito da n. 31 appartamenti e n. 21 tra box e posti auto identificati come esterni e in autorimessa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla di rilevante

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Fondazioni Condominio in CLS armato.
- L'appartamento affaccia su due prospetti Nord,Est
- L'altezza interna è ml. 3,00
- I perimetrali sono in mattoni, con intercapedine, intonacati, in buono stato di manutenzione. L'amm.re comunica che non ci sono lavori straordinari imminenti o deliberati, ma è opportuno informarsi direttamente.
- Solai in CLS armato.
- Copertura piana appartamenti d'attico guaina (ardesiata presumibilmente) con terrazzo piastrellato.
- Le pareti interne ed il soffitto sono intonacati, rasati e tinteggiati.
- I pavimenti sono in parquet flottante, pareti bagno rivestite parzialmente in doghe.
- La porta d'ingresso in legno non è blindata, le finestre alluminio doppio vetro potrebbero essere a taglio termico, ma non è stata reperita alcuna certificazione, le tapparelle sono in plastica e motorizzate, il cassettoni in legno.
- Il riscaldamento è centralizzato e sui caloriferi sono posizionate valvole termostatiche e contabilizzatori di calore, l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldacqua a gas posizionato in bagno e sembra di nuova generazione. L'impianto elettrico è sfilabile, ma non si è reperita alcuna certificazione.
- Il Condominio è provvisto di impianto ascensore.
- L'appartamento non ha posto auto
- L'appartamento è stato ristrutturato, ma non è nota la data, non risultano recenti pratiche edilizie.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/10/1960 al 29/05/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Alfono Caviglia | 15/10/1960 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale Genova | 19/10/1960 | 18703 | 14600 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 29/05/2007 | **** Omissis **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Domenico Manuti | 29/05/2007 | 148025 | 22832 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Ufficio Provinciale Genova | 07/06/2007 | 24376 | 13262 |
| | | 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Nessun atto successivo al pignoramento al 28/10/2024

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Trascritto a Genova il 07/06/2007
Reg. gen. 24377 - Reg. part. 6737
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/06/2020
Reg. gen. 16518 - Reg. part. 11910
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Saranno a carico dell'acquirente le spese dell'anno in corso e del precedente rispetto alla data di aggiudicazione.
- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 12/06/2024
Reg. gen. 20029 - Reg. part. 15796
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Catasto Terreni Sezione C Foglio 13 Mappali 117 e 280

Ambiti

Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE - Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - Sigla: AC-IU

Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico

Geologica Zona Urbanizzata

Classe B - Tipo: URB - Note: Area Urbanizzata - Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 %

Beni Tutelati Areali

Categoria: BELLEZZA DI INSIEME - Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO Numero: 23 Zona Sop.: 33

Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004



Lettera: C D

Note:

Mappale 117 Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 88.52 %

Mappale 280 Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 5.35 %

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. L'immobile risulta agibile.

Progetto edificazione Condominio n. 1450 del 1956

Dichiarazione abitabilità Condominio del 25/06/1958

Condono edilizio appartamento int. 13 provvedimento n. 27476 del 23.02.1998

Non risulta alcuna pratica edilizia ne aggiornamento catastale per le modifiche interne apportate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La corrispondenza urbanistica presenta lievi difformità, realizzato successivamente al provvedimento di condono edilizio l'armadio in cartongesso nel corridoio e lo spostamento della cucina.

L'impianto elettrico andrebbe verificato e certificato: € 600 circa.

L'impianto termico è condominiale, sono presenti valvole termostatiche e contabilizzatori sui caloriferi

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.200,00



Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.961,09

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'appartamento int. 13 essendo vuoto negli esercizi deliberati non ha consumi volontari di acqua (contatore chiuso) e riscaldamento (valvole chiuse), solo involontari, pertanto realisticamente la gestione dell'appartamento, in base ai consumi di appartamenti simili nel condominio potrebbe essere la seguente, se abitato:

Spese generali € 1000 + Spese acqua € 300 + Spese riscaldamento € 900 che sommano € 2.200 annui, circa €/mese 180,00.

Di seguito si riportano millesimi e gestione a seguito delle delibere assembleari:

Millesimi appartamento int. 13

Proprietà MM 23,35 su MM 999,99

Scale MM 23,50 su MM 1000,00

Ascensore MM 17,00 su MM 1000,00

Consumo inv. MM 27,70 su MM 1000,00

L'assemblea condominiale il 24/10/2024 da verbale ha deliberato in ordinaria quanto segue:

APPROVAZIONE RENDICONTO CONSUNTIVO DI SPESA ESERCIZIO 2023/2024

Int. 13 € 1.064,22 saldo di fine esercizio precedente € 3.810,75 sommano € 4.874,97 a debito (nessuna rata versata)

APPROVAZIONE PREVENTIVO DI SPESA ESERCIZIO 2024/2025 E RELATIVA RATEAZIONE

Int. 13 € 1.086,12 saldo di fine esercizio precedente € 4.874,97 sommano € 5.961,09 a debito (nessuna rata versata)

Rateazione: prima 20/10/2024 seconda 30/12/2024 terza 28/02/2025 quarta 30/04/2025

Si precisa che:

Spese condominiali (importo medio annuo realistico), si è considerata la gestione presunta dell'immobile abitato

Totale spese, quanto risulta dalla somma consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025, anno in corso e anno precedente

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, prestazione energetica ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il



valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lotto unico non soggetto ad IVA

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2
Appartamento in Condominio, silenzioso perché non direttamente sulla strada principale, dista circa 8 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Prà e 5 minuti a piedi dalle fermate dell'autobus, i negozi sono comodi, ma il parcheggio vicino casa è scarso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 117, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 280, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.500,00
BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1 Provincia: GENOVA Comune: GENOVA
Fascia/zona: Periferica/PRA` PALMARO TU.M. (V.RATTO-V.MURTOLA-V.VILLINI NEGRONE-V.SANREMO-V.BRANEGA)
Codice di zona: D37 Microzona catastale n.: 8
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Stato conservativo normale
Abitazioni civili da €/mq 1.350 a €/mq 1.950 valore medi €/mq 1.650
Abitazioni di tipo economico da €/mq 840 a €/mq 1.250 valore medi €/mq 1.045

Fascia/zona: Periferica/PRA` CENTRO STORICO TS.M. (P.ZZA SCIESA-V.FUSINATO-V.AIRAGHI-V.CORDANIERI)
Codice di zona: D38 Microzona catastale n.: 9
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Stato conservativo normale
Abitazioni civili da €/mq 1.400 a €/mq 2.050 valore medi €/mq 1.725
Abitazioni di tipo economico da €/mq 880 a €/mq 1.300 valore medi €/mq 1.090

Le valutazioni medie del Borsino immobiliare sono:
Zona Palmaro, Fascia prima, abitazioni qualità superiori alla media di zona valore medio €/mq 1.559
Zona Palmaro, Fascia media, abitazioni qualità media alla media di zona valore medio €/mq 1.341

Centro storico, Fascia prima, abitazioni qualità superiori alla media di zona valore medio €/mq 1.674
Centro storico, Fascia media, abitazioni qualità media alla media di zona valore medio €/mq 1.441



Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, prestazione energetica ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore €/mq 1.700 x mq. 75 = € 127.500

Appartamento ristrutturato recentemente, stato conservativo molto buono, anche il condominio è uno stabile di livello superiore alla media della zona.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2 | 75,00 mq | 1.700,00 €/mq | € 127.500,00 | 100,00% | € 127.500,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 127.500,00 |

Valore di stima: € 127.500,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1800,00 | € |
| Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico | 600,00 | € |

Valore finale di stima: € 125.100,00

Metodo di stima per comparazione tra immobili con simili caratteristiche in zona, prezzi ricavati dalle quotazioni immobiliari di mercato per beni simili attualmente in vendita e dall'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare.

Le spese condominiali dell'anno precedente a consuntivo (2023/2024) e dell'anno in corso a preventivo (2024/2025) per € 5.961,09, sono da tener presenti, in quanto a carico dell'aggiudicatario (a seconda dell'anno



di aggiudicazione), ma non concorrono alla stima.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva.

Particolarità da segnalare:

L'edificio è rappresentato sul Geoportale del Comune di Genova, ma non risulta sull'estratto di mappa del Catasto Terreni.

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 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cabella Christian

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto compravendita eseguita (Aggiornamento al 29/05/2007)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di abitabilità (Aggiornamento al 25/06/1958)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Provvedimento progetto 1450/1956 (Aggiornamento al 13/03/1957)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Condoni edilizi elaborati grafici, documentazione fotografica e provvedimento (Aggiornamento al 23/02/1998)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Catasto terreni (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica sintetica e analitica (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale depositata 02/02/1959 (Aggiornamento al 09/09/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborato grafico progetto costruzione 1450/1956 (Aggiornamento al 22/12/1956)
- ✓ N° 2 Foto - Esterni e Interni (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati anagrafici residenza e stato civile (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione energetica (Aggiornamento al 06/11/2024)



✓ N° 1 Altri allegati - Elenco note conservatoria (Aggiornamento al 28/10/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2
Appartamento in Condominio, silenzioso perché non direttamente sulla strada principale, dista circa 8 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Prà e 5 minuti a piedi dalle fermate dell'autobus, i negozi sono comodi, ma il parcheggio vicino casa è scarso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 117, Qualità Ente Urbano - Fg. 13, Part. 280, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Catasto Terreni Sezione C Foglio 13 Mappali 117 e 280 Ambiti Categoria: AMBITO DI CONSERVAZIONE - Tipo: AMBITO DEL TERRITORIO URBANO - Sigla: AC-IU Descrizione: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico Geologica Zona Urbanizzata Classe B - Tipo: URB - Note: Area Urbanizzata - Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 100 % Beni Tutelati Areali Categoria: BELLEZZA DI INSIEME - Tipo: AREA DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO Numero: 23 Zona Sop.: 33 Rif. legge: DLGS 42 DEL 2004 Lettera: C D Note: Mappale 117 Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 88.52 % Mappale 280 Perc. El. Areale Contenuto nella Particella: 5.35 %

Prezzo base d'asta: € 125.100,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 234/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.100,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Sapello, edificio 3A, interno 13, piano 2 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 337, Sub. 18, Zc. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 117, Qualità Ente Urbano - Fig. 13, Part. 280, Qualità Ente Urbano | Superficie | 75,00 mq |
| Stato conservativo: | Stato conservativo molto buono | | |
| Descrizione: | Appartamento in Condominio, silenzioso perché non direttamente sulla strada principale, dista circa 8 minuti a piedi dalla stazione ferroviaria di Genova Prà e 5 minuti a piedi dalle fermate dell'autobus, i negozi sono comodi, ma il parcheggio vicino casa è scarso. | | |
| 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

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Genova il 07/06/2007

Reg. gen. 24377 - Reg. part. 6737

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/06/2020

Reg. gen. 16518 - Reg. part. 11910

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Saranno a carico dell'acquirente le spese dell'anno in corso e del precedente rispetto alla data di aggiudicazione.

