

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare **749/2017** del R.G.E.

**SOSTITUISCE PERIZIA 749/2017**

**IN DATA 15 OTTOBRE 2018**

**PER ERRATA CORRIGE pagg. 10 e 2**

promossa da

contro

---

## SOMMARIO

---

Incarico3

Premessa3

Descrizione3

Lotto Unico3

Completezza documentazione ex art. 5673

Titolarietà3

Confini3

Consistenza3

Cronistoria Dati Catastali4

Dati Catastali4

Stato conservativo4

Stato di occupazione5

Provenienze Ventennali5

Formalità pregiudizievoli7

Normativa urbanistica7

Regolarità edilizia7

Vincoli od oneri condominiali8

Stima / Formazione lotti8

Riepilogo bando d'asta9

**Lotto Unico10**

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 749/2017 del R.G.E.10

**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.395,3810**

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento<sup>11</sup>

## INCARICO

---

All'udienza del 22/06/2018, 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 01/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31 (per 1/2).

## DESCRIZIONE

---

Abitazione ultrapopolare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31 (per 1/2)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta mancante dei seguenti atti:  
TRASCRIZIONE CONTRO ESECUTATO DEL RG RP IPOTECA GIUDIZIALE DA DECRETO INGIUNTIVO EURO ,00

TRASCRIZIONE FAVORE ESECUTATO DEL RG RP ACCETTAZIONE TACITA EREDITA  
TRASCRIZIONE FAVORE ESECUTATO DEL RG RP ACCETTAZIONE TACITA EREDITA  
Titolarità

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

Stato civile libero

## CONFINI

---

Confinante con particelle CT GENOVA/E foglio 29: 302, 301, 298.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	54,00 mq	58,55 mq	1,00	58,55 mq	2,20 m	T/1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Locali ricavati nel distacco tra due edifici (contraddistinti con i numeri 30 e 30/A e 32), in totale aderenza da un lato, ed in aderenza/affaccio su distacchi dal lato opposto; l'accesso avviene da una piccola corte (vedasi foto 1) che al CT appartiene alla particella 302. Composto: da ingresso, bagno e cucina al p.t (H=2,10 mt) e due camere al piano primo (H=media 2,50 mt con soffitto a falda) (vedasi rilievo).  
Cronistoria Dati Catastali

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2014 al 08/10/2018		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. STR, Fg. 29, Part. 300, Zc. 5 Categoria A5 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 60 Rendita € 155,45 Piano T-1

I TITOLARI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI REALI

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
STR	29	300		5	A5	3	3,5	60	155,45	T-1	

  

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	300				ENTE URBANO		00 00 70				

### Corrispondenza

*catastale*

LA PLANIMETRIA AGLI ATTI RISALE AL 1958 CORRISPONDE INDICATIVAMENTE CON QUANTO OGGI ESISTENTE. OCCORRE COMUNQUE AGGIORNAMENTO GRAFICO. SI SEGNALE CHE LA PARTICELLA 300 del C.T. RICOMPRENDE PORZIONE DEL CIVICO 30 30/A DELLA MEDESIMA VIA.

## STATO CONSERVATIVO

La costruzione è di tipo economico, con struttura portante probabilmente in muratura; si sviluppa su di un pianoterra ed un piano primo collegato da scala, a chiocciola, interna. Pareti perimetrali esterne intonacate. Copertura a unica falda.

I vani presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche; le pareti interne sono tinteggiate ad eccezione del bagno, posto al P.T., rivestito di piastrelle; gli infissi esterni sono in PVC con persiane in alluminio; porta d'ingresso è di metallo, mentre le porte interne in legno di tipo economico.

Impianto di riscaldamento elettrico con due corpi tipo "split" a parete; impianto elettrico sottotraccia. Non rinvenute certificazioni. Sopralluogo effettuato in immobile privo di energia elettrica; non si è potuto provvedere alla verifica della funzionalità degli impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/09/1988 al 12/03/2002	(PROPRIETA' 1/2) (PROPRIETA' 1/2).	<b>ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
					18307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/03/2002 al 18/10/2014	(PROPRIETA' 1/1)	<b>ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		MARCO JOMMI	13/03/2002	71355	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ADT GENOVA SPI	19/03/2002	9828	7159
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/10/2014	(PROPRIETA' 1/3) (PROPRIETA' 1/3)	<b>DICHIARAZIONE SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/10/2014	2979/9990/15	
		<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 <b>18/10/2014</b> al <b>06/11/2014</b>	(PROPRIETA' 1/3)	<b>DICH. SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ADE GENOVA SPI	28/06/2016	18968	13485
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/11/2014</b>	(PROPRIETA' 1/6)	<b>ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ADE GENOVA SPI	11/05/2018	16024	12123
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/11/2014</b>	(PROPRIETA' 1/6) (PROPRIETA' 1/6)	<b>DICHIARAZIONE SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ADE GENOVA SPI	28/06/2016	18969	13486
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>06/11/2014</b>	(PROPRIETA' 1/3)	<b>ATTO GIUDIZIARIO ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ADE GENOVA SPI	11/05/2018	16023	12122
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 05/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a GENOVA il Reg. gen. 11167 - Reg. part. Quota: ½ Importo: € 14.850,00 A favore di Contro Formalità a carico della procedura Rogante: tribunale genova Data: N° repertorio:

### **Trascrizioni**

**VERBALE PIGNORAMENTO** Trascritto a GENOVA il 29/09/2017 Reg. gen. 30394 - Reg. part. 21615 Quota: ½ A favore di VENTURINO MARIA Contro PAPALIA GIUSEPPE

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il vigente P.U.C. conforma l'immobile nell' AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE. AR-PR.

Destinazioni d'uso-Funzioni ammesse. Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili Prescrizioni generali: per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrarne la compatibilità sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. Interventi consentiti: tutti per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito: entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

La disciplina dei Piani di Bacino Torrente Bisagno (DCP 62/2001) Tavola 214090. Suscettibilità al dissesto: media. Inondabilità: non rientra. Rischio Idraulico: non rientra. Rischio geologico: medio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Dalla consultazione delle cartografie comunali non risulta alcuna indicazione del titolo edilizio del manufatto; come nessun riferimento a pratiche di agibilità, condono e procedimenti storici emerge dalla consultazione degli atti comunali on line.

### **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.

La scheda catastale agli atti risale all'aprile 1958, denunciata da tali

Un attento esame dello stato dei luoghi, della tipologia costruttiva, ed i fatti che (a) la particella 300 CT ricomprende l'edificio limitrofo e (b) che nelle visure storiche al CF degli appartamenti del civico 30/30A limitrofo compare la risalente intestazione "", porta a ritenere che detto corpo di fabbrica sia stato edificato in tempi remoti dai danti causa.

Non è possibile una datazione precisa dell'edificazione del manufatto; lo scrivente ritiene risalga ai primi anni del novecento.

Rispetto alla planimetria agli atti risulta una scala a chiocciola in luogo della vecchia scala a rampa, e la realizzazione di un servizio igienico che occupa una piccola parte del distacco. Questa superfetazione non risulta dal profilo della particella 300 al CT e nella planimetria del 1958, (anche se in quest'ultima risulta una latrina al primo piano non esistente oggi).

Le altezze interne non sono conformi alle odierne prescrizioni igienico sanitarie ma essendo risalenti ante 1934 non costituiscono motivo di rigetto della procedura ai sensi degli artt. 36/37 DPR 380/2001. Lo scrivente ritiene che sia possibile la presentazione di procedimento di accertamento di conformità, con il probabile esito dell'assenso alla superfetazione di circa 4 mc stante la norma urbanistica AR-PR-2 che prevede aumenti volumetrici, salvi diritti di terzi, e l'applicazione delle sanzioni ex comma 4 art. 37 l. cit. da determinarsi in relazione all'aumento di valore del manufatto, da euro 516 a euro 5164.

Nella fattispecie si considera ragionevole indicare la somma di euro 5.000,00 per: prestazioni professionali ed asseverazioni comunali, catastali, e sanzione, ipotizzata nel minimo visti gli esigui valori immobiliari delle consistenze e del manufatto.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31

Abitazione ultrapopolare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Zc. 5, Categoria A5 : al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 300, Qualità ENTE URBANO

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà in ragione di**

Valore di stima del bene: € 29.275,00

Si utilizza il metodo comparativo, ossia la valutazione del bene considerato nelle sue caratteristiche intrinseche (appartamento ultraeconomico A/5), di localizzazione (ambito



extraurbano, scarso mercato immobiliare), conservative (mediocri), ed elementi di apprezzamento (casa indipendente, vista aperta) e deprezzamento (ridotte altezze interne, scarsità di affaccio ed illuminazione, necessità di manutenzione straordinaria).

I valori rilevati dall'OMI (da 1050 a 1550 euro/mq) risultano coerenti con l'effettivo andamento del mercato immobiliare rilevabile da siti specializzati (quali Immobiliare.it, Casa.it e Borsino.it), i quali riportano offerte al pubblico di immobili limitrofi al bene oggetto di stima, con valori di circa 1000,00 euro mq. Stante la natura del bene, lo scrivente ritiene di utilizzare il valore minimo arrotondato dei valori OMI, anche in considerazione con l'andamento negativo dei prezzi, che tutt'ora permane.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31	58,55 mq	1.000,00 €/mq	€ 58.550,00	50,00	€ 29.275,00
				Valore di stima:	€ 29.275,00

Valore di stima: € 29.275,00

Deprezzamento del 20,00 %

**Valore finale di stima: € 23.420,00**

Riduzione del 5% per mancanza di garanzie per vizi ed evizione.

Riduzione del 15% in considerazione dei fatti: (a) che il bene in oggetto è indivisibile in natura per l'esigua sua consistenza; e (b) la commercializzazione di quote di una proprietà indivisibile comporta un rilevante abbattimento del valore astratto matematico calcolato sull'intero, poichè lo stato di comunione è ben diverso dalla piena proprietà e comporta i costi e tempi dello scioglimento ex art. 1111 c.c..

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 16/10/2018

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

**ELENCO**

N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 15/10/2018)

N° 1 Foto (Aggiornamento al 15/10/2018)

N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 15/10/2018)

N° 1 Altri allegati - RILIEVO (Aggiornamento al 15/10/2018)

N° 2 Altri allegati - Visure CT e CF (Aggiornamento al 15/10/2018)

N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 15/10/2018)

Riepilogo bando d'asta

**ALLEGATI:**

## LOTTO UNICO

- Appartamento ubicato a Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31  
Abitazione ultrapopolare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Zc. 5, Categoria A5 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 300, Qualità ENTE URBANO.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà in ragione di ½.

Destinazione urbanistica: Il vigente P.U.C. conferma l'immobile nell' AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE. AR-PR

**prezzo base d'asta: € 23.420,00** Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 749/2017 del R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.395,38

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Genova (GE) - Salita San Cosimo di Struppa, edificio 31		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 300, Zc. 5, Categoria A5 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 300, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	58,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La costruzione è di tipo economico, con struttura portante probabilmente in muratura; si sviluppa su di un pianoterra ed un piano primo collegato da scala, a chiocciola, interna. Pareti perimetrali esterne intonacate. Copertura a unica falda. I vani presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche; le pareti interne sono tinteggiate ad eccezione del bagno, posto al P.T., rivestito di piastrelle; gli infissi esterni sono in PVC con persiane in alluminio; porta d'ingresso è di metallo, mentre le porte interne in legno di tipo economico. Impianto di riscaldamento elettrico; impianto elettrico sottotraccia. Non rinvenute certificazioni. Sopralluogo effettuato in immobile privo di energia elettrica; non si è potuto provvedere alla verifica della funzionalità degli impianti.		
<b>Descrizione:</b>	Abitazione ultrapopolare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO Iscritto a GENOVA il Reg. gen. - Reg. part. Quota: ½ Importo: € 14.850,00 A favore di contro Formalità a carico della procedura Rogante: tribunale genova Data: N° repertorio:

### *Trascrizioni*

**VERBALE PIGNORAMENTO** Trascritto a GENOVA il Reg. gen. - Reg. part. Quota: 1/2 A favore di Contro

Formalità a carico della procedura