
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 503/2018 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	3
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 503/2018 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 107.196,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12



INCARICO

All'udienza del 20/02/2019, 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 21/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Delle Vigne , edificio 7, interno 3, piano 2

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano secondo di edificio di remota costruzione, con altezza interna media di mt. 2,55. Assente l'ascensore.
Composto da: Ingresso, cucina, tinello, due camere, bagno e ripostiglio. Senza balconi.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina, da Nord:

- muri perimetrali su Vico Della Lepre;
- muri perimetrali su Piazza Della Lepre;
- parzialmente su vano scala e int. 4;
- muri perimetrali su Via Delle Vigne.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	109,00 mq	1,00	109,00 mq	2,53 m	2
Totale superficie convenzionale:				109,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,00 mq		

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	95	154	9	1A	A4	6	6,5	109 mq	469,98 €	2	

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
45	346									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto la planimetria agli atti catastali, per omessa rappresentazione grafica della finestra del bagno.

STATO CONSERVATIVO

Parti comuni: atrio e vano scale in mediocri condizioni. Parti interne in mediocre stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



Parti comuni: Edificio con murature in pietrame e solai in legno. Prospetti esterni lisci, rifiniti in arenino e tinta. Assente ascensore.

Parti interne: pareti interne tinteggiate. Pavimenti in graniglia/piastrelle ordinarie; rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ordinarie. Infissi interni in legno, infissi esterni e persiane in legno. Impianto elettrico sottotraccia.

Non è presente l'impianto per il riscaldamento; è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua sanitaria. Assenti le certificazioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dal debitore

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1986 al 06/08/2003	(GE) PROPRIETARIA 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/1986	115482	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	06/03/1986	8263	6491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/07/2003 al 27/04/2019	GENOVA (GE) proprietaria per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
GRILLI GIULIO	30/07/2003			18515	8699
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	06/08/2003			29405	17565
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2008 al	Nata il GENOVA			CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO	



27/04/2019	proprietario per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/2008	48208	3882
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	30/12/2008	46484	30700
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 27/04/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 06/08/2003
 Reg. gen. 29406 - Reg. part. 7980
 Quota: 1/1
 Importo: € 75.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: GIULIO GRILLI
 Data: 06/08/2003
 N° repertorio: 29406
 N° raccolta: 7980
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 11/12/2008
 Reg. gen. 44477 - Reg. part. 8639
 Quota: 1/1
 Importo: € 15.000,00
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: CHIAVASSA ANTONIO
 Data: 05/12/2008
 N° repertorio: 48209
 N° raccolta: 3883

Trascrizioni



- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a GENOVA il 27/09/2018
Reg. gen. 31906 - Reg. part. 24104
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Zonizzazione PUC Vigente del COmune di Genova: "Ambito di conservazione del centro storico urbano".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Non risultano, dalla consultazione degli atti all'archivio comunale, dati relativi a titoli abilitativi risalenti per l'edificazione dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore pro tempore è il Sig. Carlo Imparato - Piazza de Marini 3/40 - 16123 Genova
tel. e fax 010.2475125 - 392.7980622.

Le spese annue 2018 relative al cespite de quo ammontano ad euro 1353,89 annue.
L'arretrato condominiale al 2018 ammonta ad euro 6604,18. Vedi rendiconti allegati.
Salvi errori.

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) - via Delle Vigne , edificio 7, interno 3, piano 2

Appartamento posto al piano secondo di edificio di remota costruzione, con altezza interna media di mt. 2,55. Assente l'ascensore. Composto da: Ingresso, cucina, tinello, due camere, bagno e ripostiglio. Senza balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 154, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 346

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

Valore di stima del bene: € 130.800,00

Lo scrivente procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo comparativo diretto. FONTI: l'OMI per il secondo sem. 2018 (zona B03 microzona 47) riporta, per appartamenti economici in normale stato conservativo, un valore euro/mq da 1.200,00 a 1.750,00.

Il mercato, rilevato dai principali portali web, presenta alcune offerte di beni analoghi valutati a libero mercato, alcuni interamente ristrutturati, altri da ristrutturare con prezzo medio di € 1.100,00.

Considerata la posizione dell'immobile nel centro storico genovese, la luminosità discreta limitatamente all'affaccio su Piazza della Lepre, le condizioni generali mediocri delle parti comuni, la discreta consistenza, lo scrivente indica un valore di mercato, per l'immobile in questione, di 1200,00 Euro/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Delle Vigne , edificio 7, interno 3, piano 2	109,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 130.800,00	100,00%	€ 130.800,00
				Valore di stima:	€ 130.800,00

Valore di stima: € 130.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Spese condominiali insolute	6600,00	€
Variazione mercato	3,00	%

Valore finale di stima: € 107.196,00



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 27/04/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTI CONDOMINIALI



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Delle Vigne , edificio 7, interno 3, piano 2

Appartamento posto al piano secondo di edificio di remota costruzione, con altezza interna media di mt. 2,55. Assente l'ascensore. Composto da: Ingresso, cucina, tinello, due camere, bagno e ripostiglio. Senza balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 154, Sub. 9, Zc. 1A, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 45, Part. 346

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

Destinazione urbanistica: Zonizzazione PUC Vigente del Comune di Genova: "Ambito di conservazione del centro storico urbano".

Prezzo base d'asta: € 107.196,00

