
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2018 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.986,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del 17/05/2019, 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 24/05/2019 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 Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento di tipo economico luminoso in buono stato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

muri perimetrali su distacchi per due lati, appartamento interno 16, vano scale, appartamento int. 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	96,00 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,80 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
RIV	36	1638	14	4	A3	4	6,5	113 mq	738,53 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PARTICELLA VARIATA D'UFFICIO IL 20 OTTOBRE 2009 (GIA' N. 605)
NON VI E' CORRISPONDENZA CATASTALE (IL VANO DI INGRESSO E LE DUE CAMERE PROSPICIENTI SONO STATE ACCORPATE) SI RAFFRONTINO PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA E RILIEVO EFFETTUATO DURANTE L'ACCESSO.

opere

STATO CONSERVATIVO

IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

PARTI COMUNI: EDIFICIO IN C.A. DI TIPO ECONOMICO COPERTURA PIANA INTONACI IN ARENINO E TINTA CON ASCENSORE. ATRIO DI ADEGUATE DIMENSIONI CORPO SCALE E CORRIDOI DI NORMALI DIMENSIONI. ASCENSORE.

PORZIONI INDIVIDUALI: PAVIMENTI IN TOZZETTI DI MARMO LEVIGATI(CUCINA E BAGNO IN PIASTRELLE DI TIPO ORDINARIO); PARETI TINTEGGIATE; PORTE IN LEGNO DI BUONA FATTURA; TERMOAUTONOMO A GAS CON ELEMENTI RADIANTI CON IMPIANTO INCASSATO E PRODUZIONE ACQUA SANITARIA. IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

OCCUPATO DALL'ESECUTATO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/02/1977 al 27/09/2001	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/02/1977	17	3730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	18/10/1977	18249	14282
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/09/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UMBERTO MORELLO	27/09/2001	48986	13249

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GENOVA	06/10/2001	29115	19287
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
RAPALLO	15/10/2001	547	1V

Nota di trascrizione al Reg. gen. n. 14464 Reg. part. n. 10960 del 27/04/2018 A favore di XXXXXX XXXXXX Nata il 06/03/1928 a GENOVA (GE) Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 e XXXXX XXXXXX Nato il 03/10/1960 a GENOVA (GE) Codice fiscale XXX XXXXXXXXXXXX Per la quota di 1/2 - "ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIG. XXXXX XXXXXX, NATO IL 14/02/1935 A PONTEDECIMO E DECEDUTO IN GENOVA IL 12/02/1977 DA PARTE DEL CONIUGE SIG.RA XXXXXXXXXXX XXXXXX E DEL FIGLIO SIG. XXXXX XXXXXX, NASCENTE DA ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL NOTAIO MORELLO UMBERTO DA SANTA MARGHERITA LIGURE IN DATA 27/029/2001 REP.N.48986, TRASCritto IN DATA 06/10/2001 AI NN.29115/19287. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 06/10/2001 AI NN.29115/19287, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO. ATTO MORELLO ALLEGATO

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 24/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 06/10/2001
 Reg. gen. 29116 - Reg. part. 6334
 Quota: 1/1
 Importo: € 180.759,91
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Rogante: 01392970404
 Data: 27/09/2001
 N° repertorio: 48987
- IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIAL
 Iscritto a GENOVA il 07/10/2006
 Reg. gen. 48248 - Reg. part. 11338
 Quota: 1/1
 Importo: € 1.764.135,78
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 04/10/2006
N° repertorio: 181053
N° raccolta: 48

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 12/03/2018
Reg. gen. 8385 - Reg. part. 6358
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

EDIFICATO NEGLI ANNI 50. DECRETO DI ABITABILITA' N. 2798 (O 9798 ILLEGGIBILE DALLA SCHEDA) DEL 21 DICEMBRE 1954. CONSISTENZA CATASTALE COERENTE PRESENTATA NEL 1955.

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

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.500,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'AMMINISTRATORE (VEDI LETTERA ALLEGATA) SEGNALE MOROSITA' PREGRESSE AL BIENNIO.

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 Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3
Appartamento di tipo economico luminoso in buono stato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.540,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3	114,80 mq	1.050,00 €/mq	€ 120.540,00	100,00%	€ 120.540,00
				Valore di stima:	€ 120.540,00

Valore di stima: € 120.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 104.986,00

Si assume com criterio il metodo comparativo.

I valori OMI - per Genova Fascia/zona: Periferica/RIVAROLO TU.M. (V.JORI-V.VEZZANI-V.CANEPARI)

Codice zona: D49 Microzona: 22 con tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico/Residenziale - indicano per Abitazioni civili in normale stato conservativo da euro/mq 1.100,00 a 1.600,00 e per Abitazioni di

tipo economico da euro/mq 710,00 1.050,00.

Si ritiene di indicare il valore di euro 1.050,00 in considerazione delle caratteristiche intrinseche (piano terzo, immobile luminoso, pianta razionale) ed estrinseche (mercato di fascia popolare con prezzi tendenzialmente al ribasso).

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 23/10/2019

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO MORELLO 27 09 /2001
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO PLANIMETRICO
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO FOTOGRAFICO
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA ABITABILITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - LETTERA AMMINISTRATORE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3
Appartamento di tipo economico luminoso in buono stato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 104.986,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.986,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Ludovico Ariosto, edificio 14, scala unica, interno 15, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 1638, Sub. 14, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	114,80 mq
Stato conservativo:	IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE.		
Descrizione:	Appartamento di tipo economico luminoso in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 06/10/2001
Reg. gen. 29116 - Reg. part. 6334
Quota: 1/1
Importo: € 180.759,91
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: 01392970404
Data: 27/09/2001
N° repertorio: 48987
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIAL
Iscritto a GENOVA il 07/10/2006
Reg. gen. 48248 - Reg. part. 11338
Quota: 1/1
Importo: € 1.764.135,78
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: ATTO AMMINISTRATIVO
Data: 04/10/2006
N° repertorio: 181053
N° raccolta: 48

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 12/03/2018
Reg. gen. 8385 - Reg. part. 6358
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura