

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



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.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 373/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 81.947,50	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



INCARICO

All'udienza del 20/10/2022, 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 24/10/2022 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 DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO DI MQ 75 CATASTALI BUONE CONDIZIONI IN ZONA SEMICENTRALE SERVITA DA MEZZI E NEGOZI

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5

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:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

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



CONFINI

DA NORD IN SENSO ORARIO: MURI PERIMETRALI SU DISTACCO, INTERNO 21, VANO SCALE, INTERNO 23, MURI PERIMETRALI SU DISTACCO.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,43 mq	70,22 mq	1,00	70,22 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	6,12 mq	6,12 mq	0,25	1,53 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				71,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	44	134	24	1	A3	4	3,5	75 mq	587,47 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



NELL'ELABORATO PLANIMETRICO AGLI ATTI CATASTALI RISULTA LA CUCINA IN LUOGO DI UNA STANZA. OCCORRE AGGIORNAMENTO GRAFICO.



STATO CONSERVATIVO

BUONO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO - CON ASCENSORE - IN EDIFICIO IN C.A. RISALENTE AL 1935 DI ARCHITETTURA SEMPLICE IN BUONE CONDIZIONI I PROSPETTI. ANDRONE AMPIO, BEN TENUTO, CORPO SCALE DI ORDINARIE DIMENSIONI. INTERNAMENTE L'IMMOBILE APPARE IN OTTIME CONDIZIONI CONSERVATIVE E MANUTENTIVE CON INFISSI INTERNI (PORTE E FINESTRE) DI RECENTE INSTALLAZIONE, INFISSI ESTERNI (PERSIANE ALLA GENOVESE) IN METALLO DI RECENTE INSTALLAZIONE. VEDASI ALLEGATO FOTOGRAFICO. TERMOAUTONOMO CON CALDAIA CORPI RADIANTI MODERNI. RIVESTIMENTI A PAVIMENTO TIPO LAMINATO DI QUALITA' ORDINARIA. PARETI TINTEGGIATE. BALCONATA AMPIA CON VISTA SU DISTACCHI. LUMINOSITA' BUONA.

STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO DAGLI ESECUTATI



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/09/1980	[REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO D'ARCO	16/05/2007	17418	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	10/10/2022	35982	26755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 03/09/1980 al 22/04/1999	[REDACTED]	SUCCESSIONE REPETTO GIUSEPPE MARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	16/10/1992	21880	16403
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA		55	4120		
Dal 03/09/1980 al 23/03/2007	[REDACTED]	SUCCESSIONE REPETTO GIUSEPPE MARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/09/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	16/10/1982	21880	16403
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
GENOVA		55	4120		
Dal 22/04/1999	[REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO D'ARCO	16/10/2009	19252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/09/2022	34584	25773
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 22/04/1999 al 23/03/2007	[REDACTED]	SUCCESSIONE REPETTO EMILIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	07/11/2005	60848	38701
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	15/03/2002	13	88
Dal 22/04/1999 al 01/01/2023	[REDACTED]	SUCCESSIONE REPETTO EMILIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	07/11/2005	60848	38701
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	15/03/2002	13	88
Dal 20/03/2007	[REDACTED]	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CARLO D'ARCO	16/10/2009	19252	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/09/2022	34585	25774
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2007 al 01/01/2023	[REDACTED]	SUCCESSIONE PREMI MARIA CARLOTTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/03/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	31/07/2007	34073	18645
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	12/04/2007	10	261

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 29/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 25/05/2007

Reg. gen. 22326 - Reg. part. 5879

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Percentuale interessi: 5,842 %

Rogante: CARLO D'ARCO

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 17418

N° raccolta: 8126

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 03/11/2009

Reg. gen. 35335 - Reg. part. 7257

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: CARLO D'ARCO

Data: 16/10/2009

N° repertorio: 19252

N° raccolta: 9622

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 07/09/2022

Reg. gen. 32604 - Reg. part. 24372

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura



REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

DALLA CONSULTAZIONE DEGLI ARCHIVI DIGITALI EDILIZI COMUNALI L'EDIFICIO RISULTA ASSENTITO CON PARERE FAVOREVOLE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA N. 418/1935 SU PROGETTO DELL'ING. ROGGERO, E DICHIARATO ABITABILE CON PROVVEDIMENTO N. 1616 DEL 5 NOVEMBRE 1935 AI SENSI DEL T.U.L.S. N. 1265/1934 E DEL REGOLAMENTO LOCALE IGIENE EDILIZIA N. 2183/1929.

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.

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 DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5 APPARTAMENTO DI MQ 75 CATASTALI BUONE CONDIZIONI IN ZONA SEMICENTRALE SERVITA DA MEZZI E NEGOZI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 134, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 93.275,00
SI UTILIZZA IL METODO DI MERCATO (COMPARATIVO) CON RIFERIMENTO ALLE FONTI PIU' ATTENDIBILI (SOFTWARE PROFESSIONALE BORSINO PRO). LA ZONA DI SAN FRUTTUOSO E' SEMICENTRALE E POPOLARE (CAT. CATASTALE PREVALENTE A/3 A/4), BEN SERVITA DA MEZZI E NEGOZI. INTENSA L'ATTIVITA' DI COMPRAVENDITA CON PREZZI DA DIVERSI ANNI AL RIBASSO PER TUTTE LE TIPOLOGIE (ABITATIVO E COMMERCIALE). IL VALORE MEDIO AL MQ PER ABITAZIONI DI FASCIA MEDIA VA DA EUROMQ 963,00 A 1.476,00, DUNQUE CON VALORE MEDIO EURO 1.214. LA RICERCA DI COMPARATIVI MOSTRA UNA VENDITA NEL MEDESIMO EDIFICIO (LUGLIO 2022) AD EUROMQ 1.538,00 PER 52 MQ; UN'ALTRA NEL CIVICO 26 (DICEMBRE 2021) AD EUROMQ 1.220,00 PER 68 MQ, SI INDICA DUNQUE UN VALORE DI MERCATO DI EUROMQ 1.300,00 IN CONSIDERAZIONE DELLA MAGGIOR METRATURA E DEL BUONO STATO CONSERVATIVO/MANUTENTIVO.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5	71,75 mq	1.300,00 €/mq	€ 93.275,00	100,00%	€ 93.275,00
				Valore di stima:	€ 93.275,00

Valore di stima: € 93.275,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 81.947,50

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 29/01/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 04/11/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 1 Foto - SCATTI FOTOGRAFICI INTERNO ESTERNO VISTE (Aggiornamento al 29/01/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO ABITABILITA' (Aggiornamento al 29/01/2023)

- ✓ N° 8 Altri allegati - ISPEZIONI IIPOTECARIE TRASCRIZIONI ISCRIZIONI (Aggiornamento al 29/01/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5
APPARTAMENTO DI MQ 75 CATASTALI BUONE CONDIZIONI IN ZONA SEMICENTRALE SERVITA DA
MEZZI E NEGOZI
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 134, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 81.947,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 373/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 81.947,50



Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA DONGHI, edificio 24, scala 1, interno 20, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 134, Sub. 24, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	71,75 mq
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione:	APPARTAMENTO DI MQ 75 CATASTALI BUONE CONDIZIONI IN ZONA SEMICENTRALE SERVITA DA MEZZI E NEGOZI		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	OCCUPATO DAGLI ESECUTATI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 25/05/2007

Reg. gen. 22326 - Reg. part. 5879

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Spese: € 60.000,00

Percentuale interessi: 5,842 %

Rogante: CARLO D'ARCO

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 17418

N° raccolta: 8126

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a GENOVA il 03/11/2009

Reg. gen. 35335 - Reg. part. 7257

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 80.000,00

Spese: € 80.000,00

Percentuale interessi: 3,30 %

Rogante: CARLO D'ARCO

Data: 16/10/2009

N° repertorio: 19252

N° raccolta: 9622

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 07/09/2022

Reg. gen. 32604 - Reg. part. 24372

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

