

TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	9
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA.....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	9
Provenienze Ventennali.....	9



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA....	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA .12	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA .15	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA .15	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA .16	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 124.689,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA .22	22
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA.....	23

INCARICO

In data 17/09/2024, 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 30/09/2024 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 Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

In abitazione civile, bilocale al piano terra, in discrete condizioni, termoautonomo, con piccolo cortile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Posto auto scoperto di 13 mq, sito in prossimità del Bene 1 (Appartamento, via Stefano Castagnola n.ro 12F- Nero)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

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

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

In unico corpo con il cortile, da Nord in senso orario; muri perimetrali su distacco condominiale; posto auto sub. 3; area di manovra per due lati; appartamento sub 5; atrio condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Da NORD in senso orario: via S. Castagnola, Posto auto sub 2, area esterna annessa all'appartamento via Stefano Castagnola n.12F, distacco condominiale afferente al civ. n. 14 di via S. Castagnola.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	46,60 mq	55,58 mq	1	55,58 mq	4,15 m	T
Cortile	25,74 mq	25,74 mq	0,18	4,63 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

15289 AL SIGNOR I

VENDEVA IN DATA 20/02/2014 CON ATTO R. DOGLIOTTI REP. SEGUENTE IMMOBILE SITO IN GENOVA, FACENTE PARTE DELLA CASA SEGNATA CON IL CIVICO NUMERO 14 DI VIA STEFANO CASTAGNOLA, E PRECISAMENTE:

- APPARTAMENTO POSTO AL PIANO DELL'INGRESSO E SUL LATO EST DELLA CASA, SEGNATO CON IL CIVICO NUMERO 12 F (CIVICO NUMERO DODICI F) DI DETTA VIA STEFANO CASTAGNOLA (GIÀ SEGNATO CON I CIVICI NUMERI SEI, SEI A E SEI B ED OTTO ROSSO ED ANCOR PRIMA CIVICO NUMERO DUE ROSSO, QUATTRO ROSSO, SEI ROSSO DI VIA STEFANO CASTAGNOLA), CON ANNESSI GIARDINO E DUE POSTI AUTO DISTINTI CON I NUMERI UNO E DUE, CONFINANTE NEL COMPLESSO: CON VIA STEFANO CASTAGNOLA, CON STRADA PRIVATA DI ACCESSO ALLE CASE DI PROPRIETÀ ISTITUTO CASE POPOLARI DI GENOVA E/O AVENTI CAUSA, CON ATRIO DI INGRESSO, CON VANO ASCENSORE, CON VANO SCALE E CANTINE, SOPRA CON APPARTAMENTO INTERNO UNO E SOTTO CON IL SUOLO.

DETTO IMMOBILE È ISCRITTO AL CATASTO URBANO DI GENOVA CON I SEGUENTI DATI CATASTALI: SEZIONE GEB FOGLIO 62: - MAPPALE 325 SUBALTERNO 16 CON GRAFFATO IL MAPPALE 849 SUBALTERNO 4 Z.C. 1 CATEGORIA A/2 CLASSE 3 VANI 4 RENDITA CATASTALE EURO 743,70 (L'APPARTAMENTO CON GIARDINO); - MAPPALE 849 SUBALTERNO 2 Z.C. 1 CATEGORIA C/6 CLASSE 1 MQ. 12 RENDITA CATASTALE EURO 39,66 (IL POSTO AUTO NUMERO UNO); - MAPPALE 849 SUBALTERNO 3 Z.C. 1 CATEGORIA C/6 CLASSE 1 MQ. 13 RENDITA CATASTALE EURO 42,97 (IL POSTO AUTO NUMERO DUE)

SI PRECISA CHE: - L'APPARTAMENTO IN OGGETTO ERA IN PRECEDENZA CENSITO CON IL MAPPALE 325 SUBALTERNO 15 MENTRE IL GIARDINO ANNESSO ERA IDENTIFICATO CON IL MAPPALE 849 SUBALTERNO 1 QUALE AREA URBANA, ED HANNO ASSUNTO L'ATTUALE MAPPALE 325 SUBALTERNO 16 CON GRAFFATO IL MAPPALE 849 SUBALTERNO 4 A SEGUITO DI DENUNCIA DI VARIAZIONE PER FUSIONE REGISTRATA ALL'UTE DI GENOVA IN DATA 19 FEBBRAIO 2014 PROTOCOLLO N. GE0029222, AGLI ATTI DEL CATASTO DA PARI DATA;

L'IMMOBILE IN OGGETTO NELLA SUA INTEREZZA ERA ORIGINARIAMENTE CENSITO CON IL MAPPALE 325 SUBALTERNI 1, 2, 3 E 4, SUCCESSIVAMENTE VARIATO A SEGUITO DI DENUNCE DI VARIAZIONE REGISTRATE ALL'UTE DI GENOVA IN DATA 17 LUGLIO 2013 PROTOCOLLO N. GE0139976, AGLI ATTI DEL CATASTO DA PARI DATA PER QUANTO CONCERNE L'APPARTAMENTO, IN DATA 15 GIUGNO 2005 PROTOCOLLO N. GE0143470 AGLI ATTI DEL CATASTO DA PARI DATA PER QUANTO CONCERNE IL GIARDINO, E PROTOCOLLI N. GE0097344 E N. GE0097351 AGLI ATTI DEL CATASTO DAL 5 APRILE 2006 PER QUANTO CONCERNE I DUE POSTI AUTO), IMMOBILI TUTTI IN CAPO ALLA SOCIETÀ VENDITRICE LA QUALE HA PRECISATO CHE I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE, COME SOPRA RIPORTATI, RIGUARDANO LE UNITÀ IMMOBILIARI RAFFIGURATE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI DEPOSITATE AL CATASTO CHE IN COPIA NON AUTENTICA SONO ALLEGATE AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LE LETTERE "A". AI SENSI DELL'ARTICOLO 29, COMMA 1 BIS, DELLA LEGGE 27 FEBBRAIO 1985 N. 52, L'IMMOBILE IN OGGETTO È STATO VENDUTO ED ACQUISTATO CON LA PROPORZIONALE COMPROPRIETÀ DEL PIAZZALE

ANTISTANTE IL MURO PERIMETRALE NORD DELLA CASA E COMPRESO FRA DETTO MURO ED IL LIMITE DELLA VIA CASTAGNOLA, DELL'AREA ENTRO IL PERIMETRO ESTERNO DELLA CASA E DI TUTTO QUANTO PER LEGGE, USO E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO È COMUNE FRA I CONDOMINI DI UNA STESSA CASA, NULLA ESCLUSO O RISERVATO ALLA PARTE VENDITRICE.

IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE IN OGGETTO TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI CHIARELLA DI GENOVA IN DATA 9 FEBBRAIO 1953 TRASCRITTO A GENOVA IL 7 MARZO 1953 AL REGISTRO PARTICOLARE VOLUME 3057 NUMERO 2376. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL MURAGLIONE DI CONTENIMENTO DEL GIARDINO PERTINENZIALE E DELLE INFILTRAZIONI SUL LATO OVEST DELL'APPARTAMENTO IN OGGETTO.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GeB	62	973	18	1	A2	3	2,5	60 mq	464,81 €	T	si
GeB	62	849	6		A2					T	si

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GRB	62	849	3	1	C6	1	13	13 mq	42,97 €	T	NO

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

L'appartamento si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito in piastrelle in gres effetto cemento; piccolo servizio igienico dotato di muri ciechi e areazione forzata, munito di lavandino, vasca/doccia, bidet e water; locale antibagno; Infissi delle finestre e portefinestre sono in vetrocamera con telaio in alluminio verniciato bianco.

8 di 24

Produzione ACS con caldaia a condensazione.

Si veda relazione fotografica.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

NORMALE ASFALTATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

EDIFICIO IN C.A. REALIZZATO NEI PRIMI ANNI CINQUANTA DALLA DITTA "VIBERTI CANTARELLI & c." SU PROGETTO ING. LAMAGNA. ARCHITETTURA SEMPLICE, FINITURE ORDINARIE DELL'EPOCA. STATO CONSERVATIVO NORMALE VETUSTA'

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

utilizzato dall' Esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 24/11/2004 al 20/02/2014		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCARDO DOGLIOTTI	24/11/2004	8126	4681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	29/11/2004		35259
		Registrazione			
Dal 20/02/2014 al 16/11/2016		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA 2	29/11/2004	9016	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RICCARDO DOGLIOTTI	20/02/2014	15289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 16/11/2016 al 01/02/2025		GENOVA	21/02/2014	3754	2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO CHIAVASSA	16/11/2016	60953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/11/2016	35433	25315
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	28/11/2016	19265	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'ATTO DI PROVENIENZA VIENE ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA.

N.B. La società "

' con atto di modifica ai rogiti del notaio

Dogliotti da Genova(Ge) in data 01/06/2011 rep.n. 13164 e non trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare ha modificato la denominazione in ' . Successivamente, quest'ultima, con atto autenticato dal notaio Dogliotti Riccardo da Genova (Ge), in data 29/01/2014 rep.n. 15235/9699 e trascritto il 17/02/2014 al n.ri 3191/2491 ha mutato la ragione sociale in "

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1992 al 24/11/2004	PROPRIETA' 100/100 Codice Fiscale/P.IVA:	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO REGISTRO	11/07/1994	37	730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/01/1995	2535	1885
		Registrazione			
Dal 24/11/2004 al 20/02/2014	Proprietaria per 100/100 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOGLIOTTI RICCARDO	24/11/2004	8126	4681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	29/11/2004	57049	35259
		Registrazione			
Dal 20/02/2014 al 16/11/2016	Proprietario per 100/100 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOGLIOTTI RICCARDO	20/02/2014	15289	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	21/02/2014	3754	2935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Firmato Da: SARCHI FRANCESCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a3c37

Dal 16/11/2016 al 14/02/2025	Proprietaria per 100/100 Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CHIAVASSA ANTONIO	16/11/2016	60953	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	28/11/2016	35433	25312
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA1	28/11/2016	19265	SERIE 1T

L'ATTO DI PROVENIENZA VIENE ALLEGATO ALLA PRESENTE PERIZIA.

N.B. La società ' con atto di modifica ai rogiti del notaio
Dogliotti da Genova(Ge) in data 01/06/2011 rep.n 13164 e non trascritto presso l'ufficio di pubblicità
Immobiliare ha modificato la denominazione in " Successivamente,
quest'ultima, con atto autenticato dal notaio Dogliotti Riccardo da Genova (Ge), in data 29/01/2014 rep.n.
15235/9699 e trascritto il 17/02/2014 ai n.ri 3191/2491 ha mutato la ragione sociale in

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO,
PIANO TERRA**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/11/2016
Reg. gen. 35435 - Reg. part. 5935
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Data: 16/11/2016

N° repertorio: 60954

N° raccolta: 10772

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a GENOVA il 29/04/2022

Reg. gen. 15033 - Reg. part. 2440

Quota: 1/1

Importo: € 50.096,86

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.048,43

Data: 28/04/2022

N° repertorio: 7363

N° raccolta: 4822

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a GENOVA il 14/02/2023

Reg. gen. 4845 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 1.013.054,16

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 506.527,08

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 13/02/2023

N° repertorio: 7930

N° raccolta: 4823

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 29/08/2024

Reg. gen. 30013 - Reg. part. 23722

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a GENOVA il 28/11/2016

Reg. gen. 35435 - Reg. part. 5935

Quota: 1/1

Importo: € 288.000,00

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 144.000,00

Data: 16/11/2016

N° repertorio: 60954

N° raccolta: 10772

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a GENOVA il 29/04/2022

Reg. gen. 15033 - Reg. part. 2440

Quota: 1/1

Importo: € 50.096,86

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 25.048,43

Data: 28/04/2022

N° repertorio: 7363

N° raccolta: 4822

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO

Iscritto a GENOVA il 14/02/2023

Reg. gen. 4845 - Reg. part. 538

Quota: 1/1

Importo: € 1.013.054,16

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 506.527,08

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Data: 13/02/2023

N° repertorio: 7930

N° raccolta: 4823

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 29/08/2024

Reg. gen. 30013 - Reg. part. 23722

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

Rientra nella zona AC-IU del vigente PUC di Genova.(Ambito di conservazione dell'Impianto Urbanistico)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Rientra nella zona AC-IU del vigente PUC di Genova.(Ambito di conservazione dell'Impianto Urbanistico)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

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

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile compravenduto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (EDIFICATO NEI PRIMI ANNI CINQUANTA DALLA DITTA VIBERTI CANTARELLI E C. PROGETTO ING. LAMAGNA, DICHIARATO ABITABILE CON PROV. SINDACALE N. 2613 DEL 27 NOVEMBRE 1952).

Successivamente per la realizzazione di recinzione e passaggio pedonale è stata presentata al Comune di Genova procedura D.I.A. in data 30 novembre 1999 Prot.n. 6733/1999; per la realizzazione di opere interne all'appartamento in oggetto con cambio di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Genova D.I.A. in data 1° agosto 2005 Prot. n. 4158/2005; per la sanatoria di modifiche interne e opere di adeguamento è stata presentata al Comune di Genova istanza in data 19 settembre 2012 Prot.n. 6060/2012 ed è stato rilasciato da detto Comune in data 10 aprile 2013 il provvedimento n. 193 avente ad oggetto titolo a mantenere opere interne con realizzazione di opere di adeguamento in difformità alla suddetta D.I.A. 4158/2005; nel 2014, sono state eseguite nell'immobile in oggetto opere interne per le quali è stata presentata la procedura C.I.L.L.A. al Sindaco del Comune di Genova in data 12 novembre 2014 (Pratica n. 8444/2014), unita a relazione tecnica a firma dell'Architetto Emanuela CROVELLA di Torino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino al n. 5684; - che successivamente a tale data, e precisamente nell'anno 2015, sono state eseguiti nell'immobile in oggetto opere interne con frazionamento per le quali è stata presentata la prescritta Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (C.I.L.L.A.), al Sindaco del Comune di Genova in data 24 febbraio 2015 (Pratica n. 1360/2015), unita a relazione tecnica a firma dell'Architetto Emanuela CROVELLA di Torino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Torino al n.5684.

Il Comune di Genova ha rilasciato certificato di agibilità in data 15 ottobre 2013 numero 212.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

NB

Si segnala che nell'immobile sono stati montati due soppalchi costituiti da tavolato di legno su profilati metallici staffati a muro (nella zona living di 13 mq circa e nella camera di 6,5 circa mq) che riducono le altezze al di

15 di 24

sotto delle minime consentite e dunque andranno SMONTATI E RIMOSSI.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

STALLO DI SOSTA INSISTENTE SUL RELIQUATO D'AREA DELLA COSTRUZIONE ORIGINARIA, SEMPLICEMENTE ASFALTATO IN FREGIO A STRADA PUBBLICA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.000,00

L' AMMINISTRATORE PRO TEMPORE E' MARIO ARDOINO INFO@AMMINISTRAZIONIARDOINO.IT
IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DELLA CASA DI CUI FA PARTE L'IMMOBILE IN OGGETTO TROVASI ALLEGATO ALL'ATTO A ROGITO NOTAIO LUIGI CHIARELLA DI GENOVA IN DATA 9 FEBBRAIO 1953 TRASCritto A GENOVA IL 7 MARZO 1953 AL REGISTRO PARTICOLARE VOLUME 3057 NUMERO 2376.
SI SEGNA LA CHE IL RENDICONTO 2024 NON E' ANCORA APPROVATO E CHE NON RISULTA L'ATTRIBUZIONE DEI MILLESIMI (TAB. GENERALE) PER LA PORZIONE STAGGITA (OSSIA RISULTANO 85 MILLESIMI RIFERITI ALLE DUE UNITA' AL PIANO TERRA INDICATE COME UNICO "NEGOZIO"). SUSSISTONO I PRESUPPOSTI PER REVISIONE DELLA TABELLA GENERALE.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

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

NON RISULTA PORZIONE DEL CONDOMINIO DI VIA S. CASTAGNOLA N. 14

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 Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA
In abitazione civile, bilocale al piano terra, in discrete condizioni, termoa autonomo, con piccolo cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 973, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2, Graffato si - Fg. 62, Part. 849, Sub. 6, Categoria A2, Graffato si Valore di stima del bene: € 120.420,00

Immobile in area urbana di buon pregio, con adeguata dotazione di servizi. Costituisce porzione al piano terreno, originariamente adibito a negozio, con annessa piccola area esterna non recintata. Luminosità ed affaccio normali, vista a nord su strada poco trafficata ad est, aperta. Non necessita di particolari adeguamenti, ad eccezione di rimediare puntuali ammaloramenti nell'antibagno e bagno, forse dovuti a scarsa ventilazione e/o infiltrazioni da muri perimetrali.

Utilizzando il solo metodo comparativo, e le quotazioni professionali rilevate da OMI (1/2024) e BORSINO PRO (data odierna), si hanno:

per OMI (2024 - semestre 1) fascia/zona: semicentrale/sturla codice zona: c05 microzona: 79 tipologia prevalente: residenziale, per abitazioni di tipo economico in normale stato da 1.450 a 2.150 euro/mq.

per "BORSINO PRO" (dati 02 2025): (1) analisi del venduto nel raggio di 500 mt: il prezzo a mq prevalente per tutte le tipologie residenziali va da euro 1.986 a 2.611, mentre le dimensioni più vendute vanno da 50 ad 85 mq. (2) valori rilevati per abitazioni in stabili di fascia media della zona Sturla; valori medi rilevati indicano euro 1613/mq mentre i massimi euro 1958/mq.

CONCLUSIONE ESTIMATIVE del bene: pure considerando il livello di piano come fattore negativo, vista la consistenza, la funzionalità abitativa e gli accessori lo scrivente ritiene che il valore unitario commerciale attuale sia di euro 2.000,00 (duemila/00).

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA
Posto auto scoperto di 13 mq, sito in prossimità del Bene 1 (Appartamento, via Stefano Castagnola n.ro 12F-Nero)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 849, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO Valore di stima del bene: € 18.200,00

Stallo di sosta in area urbana scarsamente servita da parcheggi pubblici, comodo, delineabile con segnaletica orizzontale ma non recintato/protetto.

Utilizzando il solo metodo comparativo, e le quotazioni professionali rilevate da OMI (1/2024) e BORSINO PRO (data odierna), si hanno:

per OMI (2024 - semestre 1) fascia/zona: semicentrale/sturla codice zona: c05 microzona: 79 tipologia prevalente: residenziale, da 1.100 a 1.750 euro/mq.

per "BORSINO PRO" (dati 02 2025 valori rilevati medi euro 1160 /mq mentre i massimi euro 1405/mq.

CONCLUSIONE ESTIMATIVE del bene: lo scrivente ritiene che il valore unitario commerciale attuale sia di euro 1.400,00 (mille quattrocento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.127- nero, piano TERRA	60,21 mq	2.000,00 €/mq	€ 120.420,00	100,00%	€ 120.420,00
Bene N° 2 - Posto auto Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA	13,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 18.200,00	100,00%	€ 18.200,00
Valore di stima:					€ 138.620,00

Valore di stima: € 138.620,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6000,00	€

Valore finale di stima: € 124.689,00

PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE SI INTENDE LO SMONTAGGIO SMALTIMENTO DEI SOPPALCHI LIGNEI STAFFATI E IL RIPRISTINO DELLE MURATURE (SOLO COLORITURA).

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 16/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO CHIAVASSA REP 60953

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavola ultima CILA
- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 1 Altri allegati - RENDICONTO 2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ N° 2 Altri allegati - analisi mercato e vendita comparativa

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA
In abitazione civile, bilocale al piano terra, in discrete condizioni, termoautonomo, con piccolo cortile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 973, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sì - Fg. 62, Part. 849, Sub. 6, Categoria A2, Graffato sì
Destinazione urbanistica: Rientra nella zona AC-IU del vigente PUC di Genova. (Ambito di conservazione dell'Impianto Urbanistico)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA
Posto auto scoperto di 13 mq, sito in prossimità del Bene 1 (Appartamento, via Stefano Castagnola n.ro 12F-Nero)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 849, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO
Destinazione urbanistica: Rientra nella zona AC-IU del vigente PUC di Genova. (Ambito di conservazione dell'Impianto Urbanistico)

Prezzo base d'asta: € 124.689,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E.****LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 124.689,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Stefano Castagnola n.12F- nero, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 973, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2, Graffato sì - Fg. 62, Part. 849, Sub. 6, Categoria A2, Graffato sì	Superficie	60,21 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito in piastrelle in gres effetto cemento; piccolo servizio igienico dotato di muri ciechi e areazione forzata, munito di lavandino, vasca/doccia, bidet e water; locale antibagno; Infissi delle finestre e portefinestre sono in vetrocamera con telaio in alluminio verniciato bianco. Produzione ACS con caldaia a condensazione. Si veda relazione fotografica.		
Descrizione:	In abitazione civile, bilocale al piano terra, in discrete condizioni, termoautonomo, con piccolo cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2659 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATA.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Stefano Castagnola n. SNC, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 849, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C6, Graffato NO	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	NORMALE ASFALTATO		
Descrizione:	Posto auto scoperto di 13 mq, sito in prossimità del Bene 1 (Appartamento, via Stefano Castagnola n.ro 12F-Nero)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	utilizzato dall'Esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N.12F- NERO, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/11/2016
Reg. gen. 35435 - Reg. part. 5935
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Data: 16/11/2016
N° repertorio: 60954
N° raccolta: 10772
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 29/04/2022
Reg. gen. 15033 - Reg. part. 2440
Quota: 1/1
Importo: € 50.096,86
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro AOLA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.048,43
Data: 28/04/2022
N° repertorio: 7363
N° raccolta: 4822
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 14/02/2023
Reg. gen. 4845 - Reg. part. 538
Quota: 1/1
Importo: € 1.013.054,16
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 506.527,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 13/02/2023
N° repertorio: 7930
N° raccolta: 4823

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a GENOVA il 29/08/2024

Reg. gen. 30013 - Reg. part. 23722

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA STEFANO CASTAGNOLA N. SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 28/11/2016
Reg. gen. 35435 - Reg. part. 5935
Quota: 1/1
Importo: € 288.000,00
Contro (
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 144.000,00
Data: 16/11/2016
N° repertorio: 60954
N° raccolta: 10772
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a GENOVA il 29/04/2022
Reg. gen. 15033 - Reg. part. 2440
Quota: 1/1
Importo: € 50.096,86
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 25.048,43
Data: 28/04/2022
N° repertorio: 7363
N° raccolta: 4822
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 14/02/2023
Reg. gen. 4845 - Reg. part. 538
Quota: 1/1
Importo: € 1.013.054,16
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 506.527,08
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Data: 13/02/2023
N° repertorio: 7930
N° raccolta: 4823

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 29/08/2024

Reg. gen. 30013 - Reg. part. 23722

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura