

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Scala Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti..... | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 51/2025 del R.G.E..... | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.055,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 13 |



All'udienza del 26/03/2025, il sottoscritto Arch. Di Scala Stefano, con studio in Via Carlo Bonanni, 50/6 - 16100 - Genova (GE), email archstefanodiscala@libero.it, PEC stefano.discala@archiworldpec.it, Tel. 338 7730795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.40722, 8.96124)

Appartamento residenziale in edificio condominiale, con accesso da strada pubblica, in zona fortemente urbanizzata semicentrale della Città di Genova, nella Delegazione di San Fruttuoso; posto al quarto piano e fa parte di un fabbricato ante 30.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4

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

Nord: distacco su Via G. Torti;
 Est: appartamento interno 15;
 Sud: cavedio condominiale e vano scale;
 Ovest: appartamento altro civico (17) di Via G. Torti;
 sotto: appartamento interno 11;
 sopra: appartamento interno 17.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 67,00 mq | 80,00 mq | 1 | 80,00 mq | 3,20 m | 4 |
| Balcone scoperto | 2,10 mq | 3,00 mq | 0,25 | 0,75 mq | 0,00 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 80,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 80,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 23/11/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 51, Part. 121, Sub. 42 Categoria A4 |
| Dal 23/11/2012 al 28/10/2013 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 51, Part. 831, Sub. 42 Categoria A4 |



| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 28/10/2013 al 17/10/2014 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 51, Part. 831, Sub. 42 Categoria A4 |
| Dal 17/10/2014 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 51, Part. 831, Sub. 42 Categoria A4 |
| Dal 09/11/2015 al 19/06/2025 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 51, Part. 831, Sub. 42 Categoria A4 |

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 | 51 | 831 | 42 | 1 | A4 | 5 | 5,5 vani | | 553,9 € | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo (21/05/2025), non sussiste corrispondenza fra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Difformità consistente nella formazione di tramezzatura leggera a formare un locale ripostiglio nella zona dell'ingresso.

La lieve difformità riscontrata è sanabile con quanto previsto dalle vigenti normative, consistente nella comunicazione al Comune di Genova con CILA terdiva ed adeguamento planimetrico catastale.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Normale stato conservativo.

Si segnala l'assenza totale di tutte le forniture essenziali, quali energia elettrica e gas.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in contesto Condominiale, il corpo di fabbrica di ubicazione presenta due ingressi per due parti di edificio contraddistinti in due numeri civici differenti. L'accesso al civ. 19 è posto nella parte ad est dell'edificio, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, ascensore, gas, acqua potabile, televisivo, citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante, solai in laterocemento.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Altezza interna utile: mt. 3,20.

Copertura: piana a terrazzo. Manto di copertura: piastrelle per esterni.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne in muratura piena intonacata e tinteggiata, pareti interne intonacate e tinteggiate in laterizio.

Pavimentazione interna: pavimenti in graniglia allagenovese.

Infissi esterni ed interni: in alluminio anodizzato con vetrocamera, porte interne in legno.

L'atrio ha pavimento in marmo con tozzetti lapidei, presentano un lambrino in lastre di travertino, pareti e soffitti tinteggiati.

Scale: con pedate e alzate in marmo e lambrino in materiale acrilico tinteggiato, pareti e soffitti tinteggiati.

Impianto elettrico, idrico, citofonico e ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile al momento del sopralluogo risulta non abitato, altresì risultano residenti gli esecutati più un figlio minore.

L'appartamento è privo di energia elettrica e di gas.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|-------------------|-------------------|--|
| Dal 29/11/2001 al | **** Omissis **** | Denuncia nei passaggi per causa di morte |

| | | | | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------|----------------|----------------------|--------------------|--|
| 19/11/2013 | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | | 21/06/2002 | | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | | |
| | | Registrazione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | |
| | | | | | | |
| Dal 19/11/2013 | **** Omissis **** | Compravendita | | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° | |
| | | Notaio Clavarino Alberto | | 12718 | | |
| | | Trascrizione | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. | |
| | | | | | | |
| | | Registrazione | | | | |
| Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° | | | |
| | | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 06/12/2013
Reg. gen. 32502 - Reg. part. 3983
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMOBILI**

Trascritto a Genova il 05/03/2025

Reg. gen. 7033 - Reg. part. 5603

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 39, classifica l'immobile in Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico, zona AC-IU;
- non sussistono vincoli geomorfologici ed idraulici;
- non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Agibilità non reperita/presente, in quanto edificato in data ante 42. Da un'esame effettuato presso l'archivio telematico del Comune di Genova, Edilizia Privata, risulta un procedimento ascrivibile all'immobile: Opere Interne ante 17/03/85 (art. 22 L.R. 16/08), rubricato con protocollo 7550/2013 del 08/11/2013.

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 Certificazione Energetica è stata realizzata a seguito del sopralluogo. Da ricerca presso gli archivi Regionali (IRE LIGURIA - Divisione Energia) la certificazione energetica (APE) presente è scaduta. Non esistono impianti funzionanti.

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.650,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.280,65

Importo spese straordinarie già deliberate: € 777,00

All'immobile sono ascritti 18,50 millesimi di proprietà.

ASTE GIUDIZIARIE®
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 Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4 Appartamento residenziale in edificio condominiale, con accesso da strada pubblica, in zona fortemente urbanizzata semicentrale della Città di Genova, nella Delegazione di San Fruttuoso; posto al quarto piano e fa parte di un fabbricato ante 30. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 831, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 96.900,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4 | 80,75 mq | 1.200,00 €/mq | € 96.900,00 | 100,00% | € 96.900,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 96.900,00 |

Valore di stima: € 96.900,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 5,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 3000,00 | € |

Valore finale di stima: € 89.055,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

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 29/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Scala Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 16/06/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa - valori OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 28 Foto - materiale fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralci cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento di condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile
- ✓ Altri allegati - accettazione incarico e giuramento
- ✓ Altri allegati - verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4
Appartamento residenziale in edificio condominiale, con accesso da strada pubblica, in zona fortemente urbanizzata semicentrale della Città di Genova, nella Delegazione di San Fruttuoso; posto al quarto piano e fa parte di un fabbricato ante 30.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 831, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 39, classifica l'immobile in Ambito di Conservazione dell'impianto urbanistico, zona AC-IU; - non sussistono vincoli geomorfologici ed idraulici; - non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

Prezzo base d'asta: € 89.055,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.055,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Genova (GE) - Via Giovanni Torti, edificio 19, interno 14, piano 4 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 51, Part. 831, Sub. 42, Zc. 1, Categoria A4 | Superficie | 80,75 mq |
| Stato conservativo: | Normale stato conservativo. Si segnala l'assenza totale di tutte le forniture essenziali, quali energia elettrica e gas. | | |
| Descrizione: | Appartamento residenziale in edificio condominiale, con accesso da strada pubblica, in zona fortemente urbanizzata semicentrale della Città di Genova, nella Delegazione di San Fruttuoso; posto al quarto piano e fa parte di un fabbricato ante 30. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo
Iscritto a Genova il 06/12/2013
Reg. gen. 32502 - Reg. part. 3983
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMOBILI**
Trascritto a Genova il 05/03/2025
Reg. gen. 7033 - Reg. part. 5603
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

