

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Scala Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *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	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.300,05	12



All'udienza del 05/05/2025, 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 12/05/2025 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 Sapello 15, interno 3, piano 3

Appartamento residenziale al piano terzo sottotetto, senza ascensore, inserito in un edificio databile fra la fine del 700' e primo 800', costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere da letto, all'appartamento si accede con scala interna posto al piano inferiore. Fa parte dell'immobile anche un poggiolo esterno posto sulla falda della copertura. Il contesto è inserito in un tessuto urbano densamente urbanizzati, si trovano attività commerciali, enti pubblici, attività sportive, banche ecc. Il parcheggio pubblico è scarso e non espressamente in zona.

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 Sapello 15, interno 3, 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

Nord: distacco esterno;
 Est: distacco esterno;
 Sud: distacco esterno Via Sapello;
 Ovest: distacco esterno;
 sotto: altra unità abitativa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,70 mq	81,00 mq	1,00	81,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	1,45 mq	1,65 mq	0,25	0,41 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fig. 13, Part. 106, Sub. 4 Categoria A4 Cl.3
Dal al 13/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fig. 13, Part. 106, Sub. 7 Categoria A4
Dal al 24/04/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fig. 13, Part. 106, Sub. 7 Categoria A4
Dal al 10/09/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fig. 13, Part. 106, Sub. 7 Categoria A4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	13	106	7	2	A3	3	4,5 vani		383,47 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La differenza fra quanto rilevato e la planimetria catastale agli atti, consiste nella mancata rappresentazione del poggolo, da cui si accede direttamente dall'appartamento tramite scala interna. Necessita di adeguamento presso il NCEU di Genova.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Buono stato complessivo.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale (privo da amministrazione), trattasi di edificio in aderenza con altri confinanti, l'accesso avviene da un unico corpo scala, le parti comuni comprendono: atrio ingresso, vano scale, impianto gas, acqua potabile, citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura in muratura portante, solai in legno con caldana collaborante.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Altezza interna utile: variabile da sottofalda m. 1,39 e 1,55, al colmo m. 3,72.

Copertura: a falde. Manto di copertura: ardesia.

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

Pavimentazione interna: pavimenti in piastrelle di ceramica e parquet.

Infissi esterni ed interni: serramenti in falda in legno con vetrocamera, porte interne in legno.

L'atrio ha pavimento in marmo con tozzetti lapidei, pareti e soffitti tinteggiati.

Scale: con pedate e alzate in marmo, pareti e soffitti tinteggiati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/10/2024
- Scadenza contratto: 13/10/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

contratto do locazione ad uso abitativo 4+4, intestato **** Omissis ****

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2001 al 24/04/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sacco Giovanni			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/04/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Risso Luca		3138	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 12/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 07/05/2018
Reg. gen. 15322 - Reg. part. 2243
Importo: € 232.000,00
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Genova il 16/01/2025
Reg. gen. 7192 - Reg. part. 5723
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 24, classifica l'immobile in Ambito di Conservazione Antica Romana, zona AC-AR;
- non sussistono vincoli geomorfologici ed idraulici;
- sono presenti vincoli artistici, storici. 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.

Nell'archivio telematico del Comune di Genova, è presente una pratica ascrivibile all'immobile: Sanatoria per il mantenimento di ristrutturazione, prot. 4162/2012 del 25/06/2012.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Non è presente l'amministrazione Condominiale (in quanto non è presente il numero minimo di unità di legge), le spese di gestione delle parti comuni è lasciato ai singoli proprietari.

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 Sapello 15, interno 3, piano 3
Appartamento residenziale al piano terzo sottotetto, senza ascensore, inserito in un edificio databile fra la fine del 700' e primo 800', costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere da letto, all'appartamento si accede con scala interna posto al piano inferiore. Fa parte dell'immobile anche un poggiolo esterno posto sulla falda della copertura. Il contesto è inserito in un tessuto urbano densamente urbanizzati, si trovano attività commerciali, enti pubblici, attività sportive, banche ecc. Il parcheggio pubblico è scarso e non espressamente in zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 106, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.736,90

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Sapello 15, interno 3, piano 3	81,41 mq	1.090,00 €/mq	€ 88.736,90	100,00%	€ 88.736,90
Valore di stima:					€ 88.736,90

Valore di stima: € 88.736,90

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 83.300,05

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 12/09/2025

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

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile (Aggiornamento al 09/09/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa - OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 22 Foto - materiale fotografico
- ✓ N° 2 Altri allegati - stralci cartografici
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificazione notarile (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Sapello 15, interno 3, piano 3
Appartamento residenziale al piano terzo sottotetto, senza ascensore, inserito in un edificio databile fra la fine del 700' e primo 800', costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere da letto, all'appartamento si accede con scala interna posto al piano inferiore. Fa parte dell'immobile anche un poggiolo esterno posto sulla falda della copertura. Il contesto è inserito in un tessuto urbano densamente urbanizzati, si trovano attività commerciali, enti pubblici, attività sportive, banche ecc. Il parcheggio pubblico è scarso e non espressamente in zona.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 106, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - il Piano Urbanistico Comunale (PUC), tavola 24, classifica l'immobile in Ambito di Conservazione Antica Romana, zona AC-AR; - non sussistono vincoli geomorfologici ed idraulici; - sono presenti vincoli artistici, storici. Non sono presenti diritti demaniali.

Prezzo base d'asta: € 83.300,05



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.300,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Sapello 15, interno 3, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 106, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	81,41 mq
Stato conservativo:	Buno stato complessivo.		
Descrizione:	Appartamento residenziale al piano terzo sottotetto, senza ascensore, inserito in un edificio databile fra la fine del 700' e primo 800', costituito da soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere da letto, all'appartamento si accede con scala interna posto al piano inferiore. Fa parte dell'immobile anche un poggiolo esterno posto sulla falda della copertura. Il contesto è inserito in un tessuto urbano densamente urbanizzati, si trovano attività commerciali, enti pubblici, attività sportive, banche ecc. Il parcheggio pubblico è scarso e non espressamente in zona.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

