

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lungonelli Lucio, nell'Esecuzione Immobiliare 397/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	4
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	10

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1.....	13
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 397/2025 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	20



All'udienza del _____, il sottoscritto Ing. Lungonelli Lucio, con studio in Via Longo, 7/1 - 16155 - Genova (GE), email ing.luciolungonelli@alice.it, PEC lucio.lungonelli@ingpec.eu, Tel. 335 483839, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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 CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

L'immobile, posto all'undicesimo piano del fabbricato, è costituito da:
PICCOLO INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERA SINGOLA, BAGNO, WC, POGGIOLO COPERTO

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Immobile realizzato a seguito di:

- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 18 novembre 1965 di approvazione del Piano delle Zone da destinare a Edilizia Economica Popolare;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1029 del 28/5/1979 di assegnazione al C.I.G.E. del diritto di superficie per la realizzazione del Piano di Zona di Begato;
- Convenzione stipulata con Atto a rogito Not. Sciello del 9/7/1980 rep. 65571, tra il Comune di Genova e il C.I.G.E. per la regolamentazione del diritto di superficie.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

Cantina posta al primo piano interrato di superficie 5 mq in normale stato d'uso



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Immobile realizzato a seguito di:

- Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 18 novembre 1965 di approvazione del Piano delle Zone da destinare a Edilizia Economica Popolare;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n° 1029 del 28/5/1979 di assegnazione al C.I.G.E. del diritto di superficie per la realizzazione del Piano di Zona di Begato;
- Convenzione stipulata con Atto a rogito Not. Sciello del 9/7/1980 rep. 65571, tra il Comune di Genova e il C.I.G.E. per la regolamentazione del diritto di superficie.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

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 CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

L'immobile in oggetto è stato costruito a seguito di CONVENZIONE a rogito Not. G. Sciello del 9/7/1980, variata con atto di modifica a rogito dello stesso Not. Sciello in data 15/6/1983 e integrata con Convenzione Aggiuntiva sempre a rogito del Not. Sciello del 7/9/1983, con cui il Comune di Genova ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865, al C.I.G.E. il DIRITTO DI SUPERFICIE previsto dal Libro III Titolo III del Codice Civile sulle aree residenziali costituenti il Piano di Zona "ex Lege" 167/1962 di San Giovanni Battista a Begato, con DURATA DI ANNI 90 dal rilascio del Decreto di Abitabilità. Decreto che si è avuto in data 8 marzo 1985. Pertanto il DIRITTO DI SUPERFICIE SCADRA' in DATA 8 MARZO 2075, con una validità di ancora 49 ANNI.

In data 12/01/2015 SENTENZA n° 81/2015 (R.G. n° 927/2012) del Tribunale di Genova di pronuncia della SEPARAZIONE PERSONALE dei coniugi in relazione al matrimonio celebrato in Sassari in data 25 agosto 2001 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** con assegnazione della casa coniugale (alloggio e cantina oggetto della presente stima) alla signora **** Omissis ****.

In data 18/03/2020 SENTENZA n° 627/2020 (R.G. n° 9508/2017) del Tribunale di Genova di pronuncia dello SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO in Sassari in data 25 agosto 2001 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** con assegnazione della ex casa coniugale (alloggio e cantina oggetto della presente stima) alla signora **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

L'immobile in oggetto è stato costruito a seguito di CONVENZIONE a rogito Not. G. Sciello del 9/7/1980, variata con atto di modifica a rogito dello stesso Not. Sciello in data 15/6/1983 e integrata con Convenzione Aggiuntiva sempre a rogito del Not. Sciello del 7/9/1983, con cui il Comune di Genova ha concesso, ai sensi dell'Art. 35 della Legge 22/10/1971 n° 865, al C.I.G.E. il DIRITTO DI SUPERFICIE previsto dal Libro III Titolo III del Codice Civile sulle aree residenziali costituenti il Piano di Zona "ex Lege" 167/1962 di San Giovanni Battista a Begato, con DURATA DI ANNI 90 dal rilascio del Decreto di Abitabilità. Decreto che si è avuto in data 8 marzo 1985. Pertanto il DIRITTO DI SUPERFICIE SCADRA' in DATA 8 MARZO 2075, con una validità di ancora 49 ANNI.

In data 12/01/2015 SENTENZA n° 81/2015 (R.G. n° 927/2012) del Tribunale di Genova di pronuncia della SEPARAZIONE PERSONALE dei coniugi in relazione al matrimonio celebrato in Sassari in data 25 agosto 2001 tra **** Omissis **** e **** Omissis **** con assegnazione della casa coniugale (alloggio e cantina oggetto della presente stima) alla signora **** Omissis ****.

In data 18/03/2020 SENTENZA n° 627/2020 (R.G. n° 9508/2017) del Tribunale di Genova di pronuncia dello SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO in Sassari in data 25 agosto 2001 tra **** Omissis **** e **** Omissis ****.

con assegnazione della ex casa coniugale (alloggio e cantina oggetto della presente stima) alla signora **** Omissis ****.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

L'immobile in oggetto confina:

- a NORD: con appartamento interno 81 stesso civico
- a EST: con distacco verso la via Carlo Linneo
- a SUD: con appartamento interno 79 stesso civico
- a OVEST: con corridoio condominiale di accesso al vano scala

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

L'immobile in oggetto confina:

- a NORD: con corridoio condominiale di accesso al vano scala
- a EST: con cantina interno 81 stesso civico
- a SUD: con locale condominiale
- a OVEST: con cantina interno 79 stesso civico

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	105,50 mq	1	105,50 mq	2,70 m	11
Balcone scoperto	6,60 mq	6,60 mq	0,30	1,98 mq	0,00 m	11
Totale superficie convenzionale:				107,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	4,40 mq	4,95 mq	1	4,95 mq	2,70 m	S1

Totale superficie convenzionale:	4,95 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4,95 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1984 al 18/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1509, Sub. 126, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,60 Piano 11
Dal 18/12/1985 al 13/03/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1509, Sub. 126, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,60 Piano 11
Dal 13/03/1997 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1509, Sub. 126, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 11
Dal 19/04/2002 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 27, Part. 1509, Sub. 126, Zc. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 429,95 Piano 11

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato

RIV	27	1586	126	4	A3	3	4,5 vani	89 mq	429,95 €	11	
-----	----	------	-----	---	----	---	----------	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel sopralluogo effettuato è stata riscontrata la seguente difformità:

- spostamento della tramezza divisoria tra camera matrimoniale e bagno.

Occorre effettuare un aggiornamento planimetrico al Catasto, supportato dalla presentazione al Comune di Genova di una CILA in sanatoria.

Il costo dell'aggiornamento planimetrico, effettuato da un tecnico abilitato, è pari a 500,00 € circa.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	27	1586	231	4	C2	3		5 mq	16,53 €	S1	

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 CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio, considerando che è attualmente utilizzato.

Nell'immobile non è attivo il riscaldamento autonomo, pur essendo presente l'impianto (tubazioni e termosifoni), in quanto non è presente la caldaia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

Fondazioni in CA
Esposizione: tutta verso EST
Altezza interna utile: 270 cm.
Str. verticali: in CA
Solai: in CA

Copertura: piana a terrazzo

Manto di copertura: in ceramica

Pareti esterne: in blocchi di cemento con finitura in intonaco di media fattura e medio stato d'uso

Pareti interne: in mattoni con finitura in intonaco di media fattura e medio stato d'uso

Pavimentazione interna: in ceramica di media fattura e medio stato d'uso

Infissi esterni: in alluminio con doppia vetrocamera

Infissi interni: ante al battente in legno e porte tamburate

Impianto elettrico: tubazioni sottotraccia a 220 V

Impianto idrico: tubazioni sottotraccia a servizio di bagni e cucina

Impianto termico autonomo: tubazioni sottotraccia, manca caldaia

Impianto acqua sanitaria: tubazioni sottotraccia a servizio di bagni e cucina con caldaia posizionata sul balcone

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai loro figli **** Omissis **** nato a Genova il 4/11/2002 e **** Omissis **** nato a Genova il 24/7/2004, in virtù di SENTENZA del Tribunale di Genova n° 627/2020 del 18/03/2020.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai loro figli **** Omissis **** nato a Genova il 4/11/2002 e **** Omissis **** nato a Genova il 24/7/2004, in virtù di SENTENZA del Tribunale di Genova n° 627/2020 del 18/03/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

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

Dal 08/03/1985 al 18/12/1985	**** Omissis ****	costruzione immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1985 al 13/03/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo Gazzone	18/12/1985	27794	10053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	17/01/1986	2570	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1997 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2002 al 12/01/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not Lorenzo Anselmi	19/04/2002	36582	6286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Genova	08/05/2002	2693IT	
Dal 12/01/2015 al 18/03/2020	**** Omissis ****	SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA n° 81/2015			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/01/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2020 al 05/11/2025	**** Omissis ****	SENTENZA DEL TRIBUNALE DI GENOVA n° 627/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2020		
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

Dopo l'atto di Compravendita del 19/04/2002, con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquisito il diritto di proprietà superficiale riguardante gli immobili in oggetto (alloggio e cantina) in regime di separazione dei beni, c'è stata una SENTENZA del TRIBUNALE DI GENOVA n° 81 del 12/01/2015 di SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI con ASSEGNAZIONE della casa coniugale alla Sig.ra **** Omissis ****.

In data 18/03/2020 ulteriore SENTENZA del TRIBUNALE DI GENOVA n° 627 di SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO con ASSEGNAZIONE della casa coniugale alla Sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/03/1985 al 18/12/1985	**** Omissis ****	Costruzione immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1985 al 13/03/1997	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Aldo Gazzone	18/12/1985	27794	10053
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	17/01/1986	2570	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/1997 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2002 al 12/01/2015	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not Lorenzo Anselmi	19/04/2002	36582	6286
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate di Genova	08/05/2002	2693IT	
Dal 12/01/2015 al 18/03/2020	**** Omissis ****	Sentenza del Tribunale di Genova n° 81/2015			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/01/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2020 al 05/11/2025	**** Omissis ****	Sentenza del Tribunale di Genova n° 627/2020			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/03/2020		
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dopo l'atto di Compravendita del 19/04/2002, con cui il Sig. **** Omissis **** ha acquisito il diritto di proprietà superficiaria riguardante gli immobili in oggetto (alloggio e cantina) in regime di separazione dei beni, c'è stata una SENTENZA del TRIBUNALE DI GENOVA n° 81 del 12/01/2015 di SEPARAZIONE PERSONALE DEI CONIUGI

con ASSEGNAZIONE della casa coniugale alla Sig.ra **** Omissis ****.
In data 18/03/2020 ulteriore SENTENZA del TRIBUNALE DI GENOVA n° 627 di SCIOGLIMENTO DEL MATRIMONIO con ASSEGNAZIONE della casa coniugale alla Sig.ra **** Omissis ****.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO 11

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato in base al Progetto rubricato dal Comune di Genova al n° 96/1980 in data 5/3/1980.

Concessione rilasciata dal Comune di Genova con Provvedimento n° 846 del 8/7/1980 e successiva variante concessa con Provvedimento n° 446 del 20/11/1984.

Agibilità rilasciata con Decreto n° 303/1985 in data 8/3/1985.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Nel sopralluogo effettuato è stata riscontrata la seguente difformità rispetto al progetto approvato:

- spostamento della tramezza divisoria tra camera matrimoniale e bagno.

Occorre effettuare un aggiornamento planimetrico al Catasto, effettuato da un tecnico abilitato, il cui costo è pari a 500,00 € circa.

Tale aggiornamento planimetrico catastale deve essere supportato dalla presentazione al Comune di Genova di una CILA in sanatoria. Il costo della sanatoria ammonta a

- presentazione pratica da parte del Tecnico abilitato 1.500,00 €

- oneri comunali di sanatorie e segreteria 1.200,00 €

per un totale complessivo della sanatoria e aggiornamento catastale pari a circa 3.200,00 €.

Il ripristino dell'impianto di riscaldamento con verifica delle tubazioni e messa in opera di nuova caldaia presenta i seguenti costi:

- fornitura e messa in opera di nuova caldaia 2.500,00 €

- verifica dell'impianto (con esclusione di eventuali interventi in caso di perdite dalle tubazioni) 1.000,00 €

per un totale complessivo del ripristino impianto pari a circa 3.500,00 €.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, INTERNO 80, PIANO S1

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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 CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11
L'immobile, posto all'undicesimo piano del fabbricato, è costituito da: PICCOLO INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERA SINGOLA, BAGNO, WC, POGGIOLO COPERTO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 126, Zc. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.700,00

Per determinare il valore della proprietà superficiaria, oggetto della presente stima, si è proceduto a valutare il Valore della Piena Proprietà (VPP) dell'immobile tramite il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO. Si è poi calcolato il Valore della Proprietà Superficiaria (VPS) con la seguente formula:

$$VPS = VPP \times 1 / (q^n)$$

dove VPP = valore piena proprietà

r = tasso di capitalizzazione del reddito

n = numero di anni di durata del diritto superficiario

$$q = 1 + r$$

Il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e due immobili di confronto simili. In particolare sono stati presi altri due immobili posti nella stessa via e con caratteristiche costruttive analoghe (per i dettagli vedere la scheda allegata "Stima per Comparazione").

Da questa stima si è ottenuto un Valore della Piena Proprietà (VPP) pari a 84.000,00 €.

Per il calcolo del Valore della Proprietà Superficiaria, con la formula di cui sopra, si sono assunti i seguenti parametri:

$$r = 1,25\%$$

$n = 49$ anni calcolato dalla differenza tra l'anno del termine del Diritto di Superficie: 2075 (2075 = 90 anni dopo il rilascio del decreto di abitabilità avvenuto nel 1985) e l'anno in corso: 2026

Pertanto il Valore della Proprietà Superficiale risulta:

$$VPS = 84.000 \times 1 / (1,0125^{49}) = 45.700,00 \text{ €}$$

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1
 Cantina posta al primo piano interrato di superficie 5 mq in normale stato d'uso
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 231, Zc. 4, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.000,00
 Il metodo di stima utilizzato è lo stesso applicato al calcolo del valore per l'alloggio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11	107,48 mq	425,20 €/mq	€ 45.700,00	100,00%	€ 45.700,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1	4,95 mq	425,20 €/mq	€ 2.000,00	100,00%	€ 2.000,00
Valore di stima:					€ 47.700,00

Valore di stima: € 47.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.200,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	3.500,00	€

Valore finale di stima: € 41.000,00

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 15/02/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Lungonelli Lucio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11
L'immobile, posto all'undicesimo piano del fabbricato, è costituito da: PICCOLO INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERA SINGOLA, BAGNO, WC, POGGIOLO COPERTO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 126, Zc. 4, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1
Cantina posta al primo piano interrato di superficie 5 mq in normale stato d'uso
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 231, Zc. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 397/2025 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano 11		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 126, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	107,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato conservativo medio, considerando che è attualmente utilizzato. Nell'immobile non è attivo il riscaldamento autonomo, pur essendo presente l'impianto (tubazioni e termosifoni), in quanto non è presente la caldaia.		
Descrizione:	L'immobile, posto all'undicesimo piano del fabbricato, è costituito da: PICCOLO INGRESSO, SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, CAMERA MATRIMONIALE, CAMERA SINGOLA, BAGNO, WC, POGGIOLO COPERTO		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai loro figli **** Omissis **** nato a Genova il 4/11/2002 e **** Omissis **** nato a Genova il 24/7/2004, in virtù di SENTENZA del Tribunale di Genova n° 627/2020 del 18/03/2020.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CARLO LINNEO 304, interno 80, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà superficiaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 231, Zc. 4, Categoria C2	Superficie	4,95 mq
Descrizione:	Cantina posta al primo piano interrato di superficie 5 mq in normale stato d'uso		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis ****, ex moglie dell'esecutato **** Omissis **** e dai loro figli **** Omissis **** nato a Genova il 4/11/2002 e **** Omissis **** nato a Genova il 24/7/2004, in virtù di SENTENZA del Tribunale di Genova n° 627/2020 del 18/03/2020.		