

## TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Timossi Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, piano S1.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	12
Patti.....	13
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16
<b>Lotto 2</b> .....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E.....	20
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 27.397,72</b> .....	20
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 101.835,16</b> .....	20

All'udienza del 11/04/2025, il sottoscritto Arch. Timossi Claudio, con studio in Via Casaregis, 44/3 - 16100 - Genova (GE), email studio@timossiarchitetto.it, PEC studio@pec.timossiarchitetto.it, Tel. 010 561578, Fax 010 8934825, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 MONTE TIMONE 20, piano S1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, PIANO S1**

APPARTAMENTO SITO IN AMBITO RURALE CON ACCESSO DA TIPICA CROUZA PEDONALE

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, INTERNO 2, PIANO T**

APPARTAMENTO CON BOX AUTO PERTINENZIALE

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 MONTE TIMONE 20, piano S1

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

NORD: INGRESSO E AFFACIO SU CREUZA PEDONALE ACCESSO A VIA TIMONE  
EST: ALTRA U.I.U.  
SUD: DISTACCO  
OVEST: DISTACCO

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	39,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				45,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/06/2000 al 02/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4, Cons. 189.80

Dal 13/06/2000 al 02/10/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 189,80
Dal 02/10/2003 al 03/10/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3 Rendita € 18.980,00
Dal 02/08/2011 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3.5 Superficie catastale 53 mq Rendita € 18.980,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	60	163	2	2	A4	3	3.5	53 mq	18980 €		

## Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 SECONDO COMMA C.P.C.

## PATTI

NON SONO PRESENTI PARTICOLARI QUESTIONI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

## STATO CONSERVATIVO

IL BENE SI PRESENTA IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CON PRESENTA DI INFILTRAZIONI E MUFFA, FINITURE DI MEDIA QUALITA', INFISSI ALLUMINIO VETRO DOPPIO, RISCALDAMENTO AUTONOMO A

## PARTI COMUNI

NON RISULTANO PARTI COMUNI

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RISCONTRANO SERVITU' SUL BENE PIGNORATO

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO SITO AL PIANO RIALZATO CON ACCESSO SEPARATO FACENTE PARTE DI UN PICCOLO CONDOMINIO DI ALLOGGI DI EDILIZIA RURALE CON MURATURE PORTANTI IN PIETRA E LATERIZIO, IL BENE PRESENTE PAVIMENTAZIONI N CERAMICA COME I RIVESTIMENTI DI BAGNO E CUCINA IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA SENZA CERTIFICAZIONE, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS CON CALORIFERI

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

IMMOBILE UN TEMPO UTILIZZATO DALL'ESECUTATO SIG. #SIMONE PAPAMDREA# OGGI IBERO

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2000 al 02/10/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA	13/06/2000	50154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 02/10/2003 al 03/10/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PORCILE	02/10/2003	46495	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2008 al 02/08/2011	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA FABIO	03/10/2008	86477	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/08/2011 al 15/04/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOVARA FABIO	02/08/2011	89918	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 05/08/2011  
Reg. gen. 28154 - Reg. part. 5180  
Importo: € 287.590,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 13/06/2000  
Reg. gen. 17142 - Reg. part. 10895  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 14/10/2003  
Reg. gen. 37226 - Reg. part. 22422  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 07/10/2008  
Reg. gen. 36389 - Reg. part. 23913  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **COMPRAVENDITA**  
Trascritto a GENOVA il 05/08/2011  
Reg. gen. 28153 - Reg. part. 19895  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
Trascritto a GENOVA il 28/02/2025  
Reg. gen. 6415 - Reg. part. 5112  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### NORMATIVA URBANISTICA

IL BENE RISULTA EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967, IN DATA 11 MARZO 1997 E' STATA INVIATA RELAZIONE DESCRITTIVA SULLE OPERE INTERENE REALIZZATE ALL'IMMOBILE E DOPO TALE DATA NON SONO STATE APPORTATE MODIFICHE.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

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

COME DA LETTERA ALLEGATA DELL'AMMINISTRATORE CSI DI DEDONE MAURIZIO RISULTANO DA SALDARE  
€ 8.290,62 ED ULTERIORI SPESE LEGALI DI € 311,66

### **LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T

### **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)

## CONFINI

APPARTAMENTO:

NORD/EST: VANO SCALE E APPARTAMENTO CIV. 104/2

SUD/EST: DISTACCO

SUD/OVEST: APPARTAMENTO CIV. 102/1

NORD/OVEST: DISTACCO

BOX AUTO

NORD: BOX N° 12

EST: CORRIDOIO CONDOMINIALE

SUD: BOX N° 14

OVEST: DISTACCO

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
APPARTAMENTO	82,00 mq	91,00 mq	1	91,00 mq	3,00 m	
TERRAZZO	22,00 mq	22,00 mq	0,40	8,80 mq	0,00 m	
BOX AUTO	24,00 mq	27,00 mq	0,6	16,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1979 al 09/03/1983	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 71, Part. 182, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C2 Cl.1, Cons. 906

Dal 09/03/1983 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 71, Part. 182, Sub. 54, Zc. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 23 Superficie catastale 27 mq Rendita € 187,68
Dal 28/04/1987 al 25/08/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 71, Part. 182, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Rendita € 553,00
Dal 25/08/2008 al 15/04/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. BOR, Fg. 71, Part. 723, Sub. 33, Zc. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 106 mq Rendita € 553,00

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	71	723	33	2	A3	4	5,5	106 mq	553 €		
BOR	71	182	54	2	C6	3	23	27 mq	187,68 €		

## Corrispondenza catastale

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

SI PRECISA CHE PER IL BOX AUTO RISULTA DA AGGIORNARE LA TITOLARITA' DELL'IMMOBILE CHE PRESENTA SOLO #RAO MARIA CONCETTA#, MEDIANTE ISTANZA AGLI UFFICI AGENZIA DEL TERRITORIO DI GENOVA.

## PRECISAZIONI

SONO STATI ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO E CONTROLLATA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART 567 SECONDO COMMA C.P.C.

## PATTI

NON SONO PRESENTI PARTICOLARI QUESTIONI AI FINI DI UN TRASFERIMENTO

## STATO CONSERVATIVO

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE SI PRESENTA IN MEDIOCRE STATO CONSERVATIVO, INGOMBRO DI OGGETTI SONO PRESENTI SEGNO DI UMIDITA', FINITURE DI BASSA QUALITA'

## PARTI COMUNI

NON SONO PRESENTI PARTI COMUNI OLTRE VANO SCALE E ANDRONE CONDOMINIALI

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RISCOVTRANO SERVITU' SUL BENE PIGNORATO

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BOX ED APPARTAMENTO RISULTANO COMPENDIO DI UN CONDOMINIO DI ABITAZIONI REALIZZATO NEGLI ANNI 80 IN STTRUTTURA DI C.A E MURATURA DI TAMPONAMENTO.

L'APARTAMENTO PRESENTA RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS CON RADIATORI IN ALLUMINIO, PRESENTE ANCHE UNA POMPA DI CALORE PER ARIA CONDIZIONATA.

INFISSI IN ALLUMINIO VETRO SINGOLO PAVIMENTAZIONI IN CERAMICA COME I RIVESTIMENTI.

OTTIMA VISTA SULLA CITTA' DAL TERRAZZO COPERTO.

IL BOX E' SITO AL PIANO TERRENO CON ACCESSO CARRABILE DA COMODO SPAZIO CONDOMINIALE MEDIANTE BASCULANTE IN LAMIERA, RISULTA MOLTO LUMINOSO CON PARTE SOPPALCATA AD USO SGOMBERO. PRESENTI INFILTRAZIONI DI ACQUA DA TERRAZZO SOPRASTANTE.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUIPATO DAGLI ESECUTATI #PAPANDREA FRANCO E RAO MARIA CONCETTA#

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 30/06/1987 al	**** Omissis ****	ACQUISTO

26/07/2011		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/04/2000 al 15/04/2025	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CLAVARINO	06/04/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
Dal 26/07/2011 al 15/04/2025	**** Omissis ****	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CLAVARINO	26/07/2011	10094	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Iscrizioni**

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da GARANZIA MUTUO  
Iscritto a GENOVA il 06/08/2011  
Reg. gen. 28154 - Reg. part. 5180  
Importo: € 287.590,80



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

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

Capitale: € 143.795,40

### Trascrizioni

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 10/05/1985

Reg. gen. 12170 - Reg. part. 8481

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

- **DONAZIONE**

Trascritto a GENOVA il 10/05/1985

Reg. gen. 12169 - Reg. part. 8480

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 21/04/2000

Reg. gen. 11695 - Reg. part. 7469

Quota: 1/2

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

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a GENOVA il 03/08/2011

Reg. gen. 27717 - Reg. part. 19572

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

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a GENOVA il 28/02/2025

Reg. gen. 6415 - Reg. part. 5112

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

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

### NORMATIVA URBANISTICA

IMMOBILE SITO NEL CENTRO DI GENOVA IN AREA DI PUC AR-UR

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'INTERO CONDOMINIO RISULTA EDIFICATO CON PROGETTO 1027/63 DEL 10/09/1963, SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA PER IL BENE E' STATA PRESENTATO PROGETTO 23/73 PER TRASFORMARE IN BOX I PIANI FONDI.

### 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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

### *Spese condominiali*

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.564,84

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, piano S1  
APPARTAMENTO SITO IN AMBITO RURALE CON ACCESSO DA TIPICA CROUZA PEDONALE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 36.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, piano S1	45,00 mq	800,00 €/mq	€ 36.000,00	100,00%	€ 36.000,00
Valore di stima:					€ 36.000,00

Valore di stima: € 36.000,00

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	8602,28	€

**Valore finale di stima: € 27.397,72****LOTTO 2**

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T APPARTAMENTO CON BOX AUTO PERTINENZIALE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 723, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 182, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 104.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T	116,00 mq	900,00 €/mq	€ 104.400,00	100,00%	€ 104.400,00
Valore di stima:					€ 104.400,00

Valore di stima: € 104.400,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2564,84	€

**Valore finale di stima: € 101.835,16**

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 12/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Timossi Claudio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - DOC. FOTOGRAFICA LOTTO1
- ✓ N° 2 Foto - DOC. FOTOGRAFICA LOTTO2
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - PROVENIENZA LOTTO1
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - PROVENIENZA LOTTO2
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - DOCUMENTI CATASTALI LOTTO1
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - DOCUMENTI CATASTALI LOTTO2
- ✓ N° 7 Altri allegati - QUOTAZIONE OMI LOTTO1
- ✓ N° 8 Altri allegati - QUOTAZIONE OMI LOTTO2
- ✓ N° 9 Altri allegati - DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE LOTTO1
- ✓ N° 10 Altri allegati - DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE LOTTO2
- ✓ N° 11 Altri allegati - RILIEVO LOTTO1
- ✓ N° 12 Altri allegati - RILIEVO LOTTO2
- ✓ N° 13 Altri allegati - VERSIONE PRIVACY

**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, piano S1  
APPARTAMENTO SITO IN AMBITO RURALE CON ACCESSO DA TIPICA CROUZA PEDONALE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IL BENE RISULTA EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE AL 1 SETTEMBRE 1967, IN DATA 11 MARZO 1997 E' STATA INVIATA RELAZIONE DESCRITTIVA SULLE OPERE INTERENE REALIZZATE ALL'IMMOBILE E DOPO TALE DATA NON SONO STATE APPORTATE MODIFICHE.

**Prezzo base d'asta: € 27.397,72**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T  
APPARTAMENTO CON BOX AUTO PERTINENZIALE  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 723, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 182, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: IMMOBILE SITO NEL CENTRO DI GENOVA IN AREA DI PUC AR-UR

**Prezzo base d'asta: € 101.835,16**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2025 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 27.397,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA MONTE TIMONE 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 163, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	45,00 mq
Stato conservativo:	IL BENE SI PRESENTA IN CATTIVE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CON PRESENTA DI INFILTRAZIONI E MUFFA, FINITURE DI MEDIA QUALITA', INFISSI ALLUMINIO VETRO DOPPIO, RISCALDAMENTO AUTONOMO A GAS, PORTONCINO BLINDATO D'INGRESSO		
Descrizione:	APPARTAMENTO SITO IN AMBITO RURALE CON ACCESSO DA TIPICA CROUZA PEDONALE		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.835,16

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ANTONIO SANT'ELIA 104/2, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 71, Part. 723, Sub. 33, Zc. 2, Categoria A3 - Fg. 71, Part. 182, Sub. 54, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE SI PRESENTE IN MEDIOCRE STATO CONSERVATIVO, INGOMBRO DI OGGETTI SONO PRESENTI SEGNO DI UMIDITA', FINITURE DI BASSA QUALITA'		
Descrizione:	APPARTAMENTO CON BOX AUTO PERTINENZIALE		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUIPATO DAGLI ESECUTATI #PAPANDREA FRANCO E RAO MARIA CONCETTA#		