TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Timossi Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

SOMMARIO

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 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 6
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 7
- Regolarità edilizia 7
- Vincoli od oneri condominiali 8

Stima / Formazione lotti 8
Riepilogo bando d'asta 11
- **Lotto Unico** 11

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 259/2024 del R.G.E. 12
- **Lotto Unico** 12

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

INCARICO

All'udienza del 01/08/2024, 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. e in data 13/08/2023 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) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5

DESCRIZIONE

TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL 5° PIANO DI PALAZZINA DI ABITAZIONI DI PREGIO CON CANTINA AL PIANO TERRENO, NEL PIENO CENTRO DI GENOVA (ZONA VIA ASSAROTTI) IN ZONA BEN SERVITA DAI MEZZI PUBBLICI CON SCARSITA' DI PARCHEGGI.

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) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5

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)

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

NORD: ALTRA U.I.U E DISTACCO
EST: DISTCCO SU SALITA S. ROCCHINO
SUD: ALTRE U.I.U.
OVEST: DISTACCO SU PASSO PALESTRO

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	177,00 mq	202,00 mq	1	202,00 mq	3,25 m	5
Balcone scoperto	3,00 mq	2,50 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	5
Cantina	4,00 mq	5,50 mq	0,20	1,10 mq	2,30 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**203,85 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**203,85 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/05/1997** al **19/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 102, Part. 258, Sub. 18, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9 Superficie catastale 206 mq Rendita € 1.673,32 Piano 5
Dal **13/06/1997** al **19/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Sez. GEA, Fg. 102, Part. 258, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.10, Cons. 3 Superficie catastale 4 mq Rendita € 29,44 Piano T

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEA	102	258	18	1	A2	3	9	206 mq	1673,32 €	5	
GEA	102	258	21	1	C2	10	3	4 mq	29,44 €	T	

Corrispondenza catastale

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

IL BENE (APPARAMENTO E CANTINA) RISULTA PER CONSISTENZA E PER PLANIMETRIA CONFORME

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 IL BENE SI PRESENTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO CON FINITURE DI BUONA QUALITA'

PARTI COMUNI

SONO PRESENTI PARTI COMUNI OLTRE VANO SCALE E ANDRONE CONDOMINIALI

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RISCONTRANO SERVITU' SUL BENE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL BENE OGGETTO DI PIGNORMANENTO (APPARTAMENTO + CANTINA) E' COMPENDIO DI UNA PALAZZINA DI ABITAZIONI, RISULTA IN BUONO STATO MANUTENTIVO CON FINITURE DI BUONA QUALITA', PAVIMENTAZIONI IN PARTE IN GRANIGLIA IN PARTE IN PARQUET, IN FISSI IN ALLUMINIO VETRO CAMERA, RIVESTIMENTI BAGNI IN CERMICA DI BUONA QUALITA', IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA SFILABILE,

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA FAMIGLIA

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 04/07/1997 al 04/07/1997</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td>TESTAMENTO OLOGRAFO</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>NOTAIO ANSELMI</td><td>29/11/1992</td><td>130981</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. N°</th><th>Vol. N°</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 04/07/1997 al 29/09/2017</td><td rowspan="11">**** Omissis ****</td><td>COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>
<table>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio N°</th><th>Raccolta N°</th></tr>
<tr><td>NOTAIO CASTELLO</td><td>04/07/1997</td><td>28985</td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **29/09/2017** al **08/04/2025**	**** Omissis ****	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO BOTTARO	29/09/2017	7544	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da TITOLO
  Iscritto a GENOVA il 06/10/2017
  Reg. gen. 31601 - Reg. part. 5249
  Importo: € 560.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
  Trascritto a GENOVA il 07/06/2024
  Reg. gen. 19471 - Reg. part. 15353
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

IMMOBILE SITO NEL CENTRO DI GENOVA IN ZONA DI PUC AC-US

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.

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

L'INTERO CONDOMINIO RISULTA EDIFICATO CON PROGETTO 276/47 DEL 05/11/1947, SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA PER IL BENE E' STATA PRESENTATA CILA PER OPERE INTERNE PROT. 773/2018, CON VARIANTE FINALE PROT. 3673/2021, IL BENE RISULTA CONFORME.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per l'immobile in oggetto credo opportuno precisare che esistono due Amministrazioni : Amm.ne Condominio Passo Palestro 3 (escluso spese riscaldamento)

Amm.ne Parti Comuni Riscaldamento Passo Palestro 2-3

1) Amm.ne Cond passo Palestro 3 (cf 80065690101)
a titolo di esempio 2024 (chiusura ad anno solare) totale spese 1.432,79€
Spese straordinaria rifacimento scale (deliberata nell'assemblea del 26/02/25) . Importi ancora da chiedere ai condomini, spesa presunta per int 11 circa 4.200,00€
Per le spese ordinarie passate non esistono morosità l'esercizio 2024.

2) Amm.ne Riscaldamento parti comini civici Passo Palestro 2- Passo Palestro 3 CF 94107690102
per l'esercizio 23/25 chiuso il 30/05/24 le spese sostenute sono state di 1.780,62€
per l'esercizio in essere sono state interamente versate tutte le rate in scadenza.
Nono ci sono delibere in merito a lavori straordinari eseguiti o da eseguire.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5
  TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL 5° PIANO DI PALAZZINA DI ABITAZIONI DI PREGIO CON CANTINA AL PIANO TERRENO, NEL PIENO CENTRO DI GENOVA (ZONA VIA ASSAROTTI) IN ZONA BEN SERVITA DAI MEZZI PUBBLICI CON SCARSITA' DI PARCHEGGI.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 258, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 102, Part. 258, Sub.

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

21, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 132.502,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5	203,85 mq	1.300,00 €/mq	€ 265.005,00	50,00%	€ 132.502,50
				Valore di stima:	€ 132.502,50

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 08/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - RILIEVO
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI
- ✓ N° 3 Altri allegati - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 4 Altri allegati - EDILIZIA
- ✓ N° 5 Altri allegati - URBANISTICA
- ✓ N° 6 Foto - FOTO
- ✓ N° 7 Altri allegati - APE
- ✓ N° 8 Altri allegati - VALORI OMI
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - PROVENIENZA

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

- ✓ N° 10 Altri allegati - VERSIONE PRIVACY

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5
  TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL 5° PIANO DI PALAZZINA DI ABITAZIONI DI PREGIO CON CANTINA AL PIANO TERRENO, NEL PIENO CENTRO DI GENOVA (ZONA VIA ASSAROTTI) IN ZONA BEN SERVITA DAI MEZZI PUBBLICI CON SCARSITA' DI PARCHEGGI.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 258, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 102, Part. 258, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
  Destinazione urbanistica: IMMOBILE SITO NEL CENTRO DI GENOVA IN ZONA DI PUC AC-US

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 259/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - PASSO PALESTRO 3, interno 11, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 102, Part. 258, Sub. 18, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 102, Part. 258, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2	**Superficie**	203,85 mq
Stato conservativo:	ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO IL BENE SI PRESENTA IN BUONO STATO CONSERVATIVO CON FINITURE DI BUONA QUALITA'		
Descrizione:	TRATTASI DI APPARTAMENTO SITO AL 5° PIANO DI PALAZZINA DI ABITAZIONI DI PREGIO CON CANTINA AL PIANO TERRENO, NEL PIENO CENTRO DI GENOVA (ZONA VIA ASSAROTTI) IN ZONA BEN SERVITA DAI MEZZI PUBBLICI CON SCARSITA' DI PARCHEGGI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA FAMIGLIA		

Firmato Da: TIMOSSI CLAUDIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 208d491c92f5712ee49dacdb0a7026c3