
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 194/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 102.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 04/06/2024, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 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) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella frazione di Murta, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 6 di piazza alla Chiesa di Murta, contraddistinto con il numero di interno 1, al piano primo, composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 106,34 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/07/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

In data 03/07/2024 è stato effettuato l'accesso forzoso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato della procedura, il fabbro e due agenti della Polizia di Stato; il fabbro ha sostituito la serratura, l'immobile è risultato disabitato (allegato 02_verbale di accesso). Durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_individuazione e documentazione fotografica) e dimensionale con l'ausilio del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie convenzionale (allegato 04_ planimetria restituzione grafica rilievo).

_Caratteristiche della zona

Murta è una frazione del Comune di Genova; situata sul versante destro della val Polcevera, e fa parte dell'unità urbanistica di Bolzaneto, compresa nel Municipio V Valpolcevera.

Il nucleo dell'abitato, situato sul crinale, che comprende la chiesa parrocchiale di San Martino, gruppi di case rurali e villette distribuite sia sul versante della collina affacciato sul Polcevera, dove sorgono la maggior parte degli antichi palazzi di villa e numerose villette sorte nell'ultimo secolo, sia sul versante a sud, alla sinistra del torrente Trasta. Il versante a nord, solcato dal rio Carpinello, affluente del Molinassi, è meno popolato, sia per l'esposizione meno favorevole che per la ripidità dei pendii: qui un tempo si trovavano numerosi mulini, alcuni dei quali sono stati trasformati in abitazioni.

Lo sviluppo residenziale di Murta ha riguardato, sia la ristrutturazione delle antiche dimore, sia le nuove costruzioni, generalmente inserite nel contesto ambientale della collina.

Murta è famosa per la sagra della zucca che si svolge in occasione della festa patronale di San Martino, intorno

alla metà del mese di novembre.

Fino al secondo dopoguerra l'economia locale era basata sull'agricoltura, favorita dall'esposizione a sud dei versanti collinari; molto rinomato era il vino bianco Polcevera, prodotto ancora oggi, anche se in quantità limitata. Dell'antica economia agricola restano intorno alle case piccoli orti e vigneti, coltivati dai residenti soprattutto ad uso personale.

Oggi Murta è quasi esclusivamente un centro residenziale, i cui abitanti hanno attività lavorative in prevalenza nelle aziende della Val Polcevera e nel centro urbano di Genova. Murta è scarsamente servita da attività commerciali e servizi pubblici che sono reperibili nel centro urbano di Bolzaneto.

Collegamenti

- Ferrovia: la stazione ferroviaria di Bolzaneto, che dista 2,5 km dal centro del paese;
- Trasporto pubblico locale: linea di autobus 74 della rete urbana di Genova, che percorre il tracciato tra via Custo a Bolzaneto e piazza alla Chiesa di Murta;
- Autostrada: Il casello autostradale più vicino è quello di Bolzaneto, sull'Autostrada A7, a tre km dal centro del paese;
- L'aeroporto Cristoforo Colombo dista a circa dieci chilometri.

Descrizione del fabbricato

Il fabbricato civico n.6 di piazza alla Chiesa di Murta, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, si trova in prossimità della chiesa di Murta, nel centro del paese. L'epoca di costruzione del fabbricato risale ai primi decenni del novecento; la tipologia edilizia è di edificio isolato plurifamiliare, che si sviluppa su tre piani fuori terra e costituito da quattro unità immobiliari, distribuite da un vano scale centrale.

La struttura portante è in muratura in pietra.

Il fabbricato presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile di colore terracotta; i serramenti esterni sono persiane color verde

Il portone di accesso è in struttura metallica con pannelli vetrati. L'atrio di ingresso presenta un pavimento in graniglia. Il vano scala è costituito da una doppia rampa che conduce ai piani su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. Le pedate della scala sono in marmo bianco carrara e le alzate sono in ardesia.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

(allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1

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)

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova è risultato che l'esecutato è attualmente irreperibile:

il Certificato di Residenza Storico riporta che **** Omissis **** dal 29/11/2001 abitava in VIA NAPOLI nr.72 int.13;
dal 19/12/2018 in PIAZZA ALLA CHIESA DI MURTA nr.6 int.1
dal 25/02/2020 CANCELLATO (IRREPERIBILE)

Si evidenzia che dalla documentazione estratta dall'Archivio di Edilizia Privata, risulta che nella pratica protocollata al n. 3616/2022, regolarizzazione opere interne eseguite prima del 17 marzo 1985 ai sensi dell'articolo 22 L.R. 16/08, relative ad ampliamento della cucina e nuova collocazione del bagno (vedere allegato10_pratica edilizia), presentata il 15/03/2022, firmata dal proprietario **** Omissis **** l'indirizzo indicato fosse via Napoli n.72.

(allegato 05_documenti anagrafe)

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficiale di Stato Civile del Comune di Genova è risultato che dall'Estratto per riassunto atto di matrimonio, l'esecutato era coniugato con **** Omissis ****, il 03/07/1977 e il 09 07/1987 gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali

Il 08/01/1991 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

(allegato 06_estratto di matrimonio esecutato)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord con i muri perimetrali sul cortile dell'appartamento interno PT; con il vano scala condominiale;
- a est con i muri perimetrali sul cortile dell'appartamento interno PT;
- a sud con il cortile della scuola primaria Doge Giovanni da Murta; con il vano scala condominiale;
- a ovest con i muri perimetrali sui cortili dell'appartamento interno PT e su piazza alla Chiesa di Murta; con il vano scala condominiale;
- sopra con appartamento interno 2A e con l'appartamento interno 2B;
- sotto con l'appartamento interno PT.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	106,34 mq	1	106,34 mq	3,25 m	primo
Totale superficie convenzionale:				106,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,34 mq		

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 6 (sei) di piazza alla Chiesa di Murta, contraddistinto con il numero interno 1 (uno) situato al piano primo, è composto da otto locali aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile coperta):

- ingresso: 10,08 mq.;
- cucina: 7,62 mq.;
- camera A: 13,57 mq.;
- camera B: 17,61mq.;
- camera C: 13,46 mq.;
- camera D: 9,23 mq.
- bagno: 6,29 mq.;
- ripostiglio: 2,14 mq.;

L'immobile ha una superficie convenzionale di 106,34 metri quadrati computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile coperta di 80,00 metri quadrati alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

(allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/12/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 1.144,00 Piano 1
Dal 15/12/1979 al 25/11/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Piano 1
Dal 25/11/1982 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 688.000,00 Piano 1
Dal 29/07/2008 al 11/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 355,32 Piano 1
Dal 11/01/2017 al 10/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8 vani Superficie catastale 117 mq Rendita € 355,32 Piano 1
Dal 10/03/2022 al 07/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 266,49 Piano 1
Dal 07/03/2023 al 20/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 335,70 Piano 1

Dall'analisi della visura storico catastale risulta che nella situazione dell'Unità immobiliare fino al 10/03/2022 la superficie catastale totale è di 117 metri quadrati e 113 metri quadrati (escluse le aree scoperte), mentre successivamente, il totale della superficie catastale è di 102 metri quadrati, e di 102 metri quadrati (escluse aree scoperte), quest'ultima conforme alla planimetria catastale attuale ed allo stato dei luoghi.

A scopo di verifica è seguita l'estrazione della planimetria catastale di impianto, per verificare il dato riportato fino al 2022 che presuppone la presenza di area scoperta appartenente all'immobile.

La planimetria catastale di impianto datata 13/03/1940 riporta la presenza di due balconi sulla facciata principale dell'edificio, accessibili dalle due porte finestre, attualmente presenti con sottofinestra a ringhiera. La planimetria attuale risulta corretta rispetto alla precedente, dal redattore **** Omissis **** in cui i due balconi, giustificava fossero stati attribuiti erroneamente all'appartamento interno 1 anziché all'appartamento interno PT.

(allegato 08_visura storico catastale, allegato 03_individuazione e documentazione fotografica, allegato 11_Planimetria catastale di impianto_1940 e allegato 12_NCV001variazione catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
BOL	15	376	2	4	A4	3	6,5 vani	102 mq	335,7 €	1	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 03/07/2024 (allegato 02_verbale di accesso), è stata riscontrata la conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (allegato 09_planimetria catastale)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in discreto di conservazione e manutenzione, ad eccezione della presenza di macchie di umidità sulla muratura perimetrale.

PARTI COMUNI

Il Condominio non dispone di regolamento condominiale essendo formato da quattro unità immobiliari. Il Condominio fu costituito in occasione dell'opportunità di fruire dei finanziamenti "superbonus", che non furono poi attuati per problematiche con l'impresa assegnataria dei lavori. Dall'art. 1117 Codice Civile sono definite le parti comuni ed indivisibili, "tutte le parti costitutive l'edificio (suolo, ossatura, murature, lastrico solare, impianti, ecc.) sulle quali non possa alcun condomino vantare la proprietà esclusiva giustificata dal titolo di acquisto e tutte le opere in genere destinate ai servizi comuni o comuni per legge (...).

Come da comunicazione dell'Amministratore i millesimi dell'immobile sono: 294,78/1.000

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in discreto stato di conservazione e manutenzione, con finiture discrete come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a ovest, sud, est e nord;

- Altezza interna utile: 3,25 metri;
- Strutture verticali: struttura in muratura portante in pietra;
- Solai: travetti in legno e laterizio e "cannicciato";
- Pareti interne: in laterizio intonacate e tinteggiate in prevalenza in bianco ed altri colori; in cucina e in bagno in piastrelle di ceramica; sono presenti macchie di umidità sui muri perimetrali;
- Pavimentazione interna: in tutti i locali piastrelle in klinker color cotto, eccetto nel bagno pavimentato con piastrelle in ceramica color azzurro;
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio con vetro singolo; persiane in alluminio;
- Infissi interni: porta di accesso in legno tamburato; porte interne in legno tamburato pannellate; una porta è presente ma smontata dal telaio stata smontata mentre quella del bagno è mancante.
- Bagno: Lavabo, w.c., bidet e box doccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; presenza nella cucina di soppalco ad altezza da terra 2,02 metri contenente serbatoio acqua.
- Impianto gas: metano;
- Impianto riscaldamento e Impianto acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia VaillantVMW182 turboblock, situata in cucina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Dalla ricerca fatta presso l'ufficio di Anagrafe del Comune di Genova è risultato che nessuno è qui residente (Allegato 5_documenti anagrafe)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1982 al 23/03/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Crescenzo Picardi	25/11/1982	68188	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/12/1982		20123
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/03/2005 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Paola Cola	23/03/2005	9096	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	31/03/2005	15047	9016
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2008 al 11/01/2017	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella	29/07/2008	63309	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	04/08/2008	30387	19952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/01/2017	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	11/01/2017	16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	25/01/2017	2456	1731
		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.

Il Decreto di trasferimento del Tribunale di Genova con cui **** Omissis **** diventava proprietario dell'immobile è inserito come allegato alla presente perizia.

(Allegato 06_atto di provenienza)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 26/06/2017
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 3606
Importo: € 204.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Rosetta Gessaga
Data: 22/06/2017
N° repertorio: 39103
N° raccolta: 16569
- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 14/02/2020
Reg. gen. 4889 - Reg. part. 680
Importo: € 78.180,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.090,48
Rogante: Agenzia delle Entrate di Genova
Data: 12/02/2020
N° repertorio: 6574
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/05/2024
Reg. gen. 15823 - Reg. part. 12529
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

(allegato 13_ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di piazza alla Chiesa di Murta 6 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.17.

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di piazza alla Chiesa di Murta 6 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

- La ricerca condotta del progetto relativo al fabbricato di via alla Chiesa di Murta 6 presso l'Archivio di Edilizia Privata e l'Archivio Storico del Comune di Genova non ha prodotto alcun risultato. E' stato edificato nei primi decenni del 1900, come si evince dalla planimetria catastale di impianto datata 1940 (allegato 11_planimetria catastale di impianto), quindi preesistente all'entrata in vigore della legge n.1150/42.

- Gli estremi del decreto di abitabilità del fabbricato non sono stati reperiti perché si presume realizzato prima del 1934 quando non era ancora obbligatorio.

Sono state visionate le seguenti pratiche:

Il fabbricato:

- Comunicazione inizio lavori asseverata (CIL_ASS) n.17509 del 22/11/2022 Manutenzione straordinaria per superbonus

- Relazione tecnica di cui alla L.10/1991 art.28 "Pratica energetica per superbonus" n.17566 del 22/11/2022. Le opere riguardavano la manutenzione straordinaria a prospetti e copertura per interventi investigabili con ecobonus mediante posa cappotto termoisolante. Il progetto prevedeva inoltre la posa di pannelli fotovoltaici sulla copertura con minima inclinazione.

I lavori non sono stati effettuati per problematiche con l'impresa assegnataria dei lavori (General Contractor).

L'immobile interno 1:

- pratica protocollata al n. 3616/2022 presentata il 15/03/2022, regolarizzazione di opere interne eseguite dal 20/01/1980 al 20/02/1980, quindi prima del 17 marzo 1985, ai sensi dell'articolo 22 L.R. 16/08, relative ad ampliamento della cucina e nuova collocazione del bagno.

(allegato 10_pratica edilizia)

Relativamente a quanto emerso dall'analisi della planimetria catastale di impianto (vedere paragrafo "Cronistoria Catastale") confrontata con quella dello stato attuale, che non contempla la presenza dei due balconi a seguito di consulto con gli Uffici Direzione Urbanistica settore Edilizia Privata e Tutela del territorio – Unità Territoriale Val Polcevera, è stato ritenuto che le opere di rimozione dei due balconi e lo spostamento della porta di accesso all'immobile siano state eseguite tra il 1940 e il 1967 e che debbano essere regolarizzate.

Regolarizzazione delle difformità

Le difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale di impianto, potranno essere regolarizzate, attraverso quanto deliberato dall'art.48 della L.R. 16/08 comma 2 che consente, per opere eseguite prima del 1 settembre 1967, non rientranti nella definizione di opere interne di cui all'articolo 22 comma 2, (...) che concretano variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione, mediante invio al Comune di comunicazione di:

- relazione descrittiva delle opere e dichiarazione di sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di costruzione dei lavori;
- ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 516,00 euro.

Pertanto il costo della regolarizzazione sarà:

onorari professionali per redazione pratica: 700,00 euro circa

sanzione amministrativa 516,00 euro

Tariffa istruttoria al Comune di Genova per rilascio certificazione art. 48: 91,10 euro

il costo totale è previsto di 1.307,10 euro

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n.7562 (allegato 13_APE 38284_2024_7562_signed - allegato 14_ricevuta APE_2024_38284).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202438284, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EP_{G,I,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 199,02 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale con cappotto di lana di roccia, può essere raggiunta la classe F con un EP_{G,I,nren} di 140,91 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di dodici anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.650,77

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni fornite, in data 08 luglio 2024, dall'Amministratore del Condominio di via alla Chiesa di Murta 6/1, lo Studio Amministratori Ares si riporta che:

- Il condominio si è formato esclusivamente per la gestione dell'Ecobonus 110% (non andato a buon fine) e NON ha una gestione ordinaria: è privo di assicurazione sulle parti comuni e di c/c bancario;
- La bolletta dell'acqua, in capo ad un singolo condomino, viene ripartita in quattro parti uguali, in questi anni parte delle spese sono state versate, mentre del residuo si sono fatti carico gli altri condomini. Ciò fa sì che NON ci siano in essere debiti per l'amministrazione ordinaria;
- All'immobile, denominato int.1, sono assegnati m/m 294.78;
- Per quanto riguarda le spese straordinarie affrontate tra il 2023 ed il 2024, al fine di realizzare le opere di cui sopra, ammontano attualmente ad € 5.600: il bilancio conclusivo verrà effettuato a fine 2024 o allo scioglimento del condominio stesso. Il pro-quota a carico dell'immobile in oggetto sarà pertanto di € 1650,77;
- Fino a quando ci sarà la presenza di morosità, il condominio non intende procedere a lavori di ristrutturazione.
(allegato14_informazioni da Amministratore Condominio)

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) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella frazione di Murta, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 6 di piazza alla Chiesa di Murta, contraddistinto con il numero di interno 1, al piano primo, composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 106,34

metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 110.593,60

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, cioè pari a 106,34 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2023.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, paragonabile sia alla categoria di "abitazioni di tipo economico" che nella zona Periferica/MURTA AAB.A (V.MAZZINI-V.DOGE DI MURTA) con codice di zona D27, Microzona catastale n.25 presenta valori da un minimo di 650 €/mq. ad un massimo di 970 €/mq. e sia alla categoria "abitazioni civili" con valori da un minimo di 1150€/mq. ad un massimo di 1700 €/mq. (allegato 16_valori OMI).

I valori OMI sopraenunciati sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliare nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 17_tabelle stima).

I valori sono stati confrontati con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, sono state eseguite le opportune verifiche presso il Portale delle Vendite Pubbliche ed il sito Aste giudiziarie.it dove vengono pubblicati tutti gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova ed è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie convenzionale di 1.000 euro.

Il valore ottenuto di 1.000 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 17_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 1,04

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

1.000 €/mq. x 1,04 = 1040,00 €/mq.

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 106,34 metri quadrati risulta essere:

1.040,00 €/mq. x 106,34 mq. = 110.593,60 €

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1	106,34 mq	1.040,00 €/mq	€ 110.593,60	100,00%	€ 110.593,60
				Valore di stima:	€ 110.593,60

Valore di stima: € 110.593,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	1650,77	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1307,10	€

Valore finale di stima: € 102.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

110.593,60 € x 0,95 = 105.063,92 €

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di 1650,77 euro, che saranno a carico dell'acquirente

105.063,92 € - 1.650,77 € = 103.413,15 €

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione edilizia che ammontano a 1.307,10 euro:
103.413,15 € - 1.307,10 € = 102.106,05 €

che sarà arrotondato a 102.000,00 €

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 09/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_Perizia_versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica rilievo
- ✓ Altri allegati - 05_documenti anagrafe
- ✓ Altri allegati - 06_estratto di matrimonio
- ✓ Atto di provenienza - 07_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 08_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 09_planimetria catastale
- ✓ Concessione edilizia - 10_pratica edilizia
- ✓ Planimetrie catastali - 11_Planimetria catastale di impianto
- ✓ Visure e schede catastali - 12_NCV001_variazione catastale
- ✓ Altri allegati - 13_ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 14_APE_38284_2024_7562-signed
- ✓ Altri allegati - 15_ricevuta APE_2024_38284

- ✓ Altri allegati - 16_informazioni da Amministratore Condominio
- ✓ Altri allegati - 17_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 18_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 19_Attestazione di conformita` allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1
L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella frazione di Murta, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 6 di piazza alla Chiesa di Murta, contraddistinto con il numero di interno 1, al piano primo, composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 106,34 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di piazza alla Chiesa di Murta 6 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.17. - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di piazza alla Chiesa di Murta 6 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico)

Prezzo base d'asta: € 102.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 102.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - piazza alla Chiesa di Murta 6, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 376, Sub. 2, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	106,34 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in discreto di conservazione e manutenzione, ad eccezione della presenza di macchie di umidità sulla muratura perimetrale.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella frazione di Murta, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 6 di piazza alla Chiesa di Murta, contraddistinto con il numero di interno 1, al piano primo, composto da un ingresso, una cucina, quattro camere, un bagno, e un ripostiglio. L'appartamento ha una superficie convenzionale di 106,34 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo e allegato 03_individuazione e documentazione fotografica).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 26/06/2017
Reg. gen. 20142 - Reg. part. 3606
Importo: € 204.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Rogante: Notaio Rosetta Gessaga
Data: 22/06/2017
N° repertorio: 39103
N° raccolta: 16569
- **Ipoteca Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 14/02/2020
Reg. gen. 4889 - Reg. part. 680
Importo: € 78.180,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 39.090,48
Rogante: Agenzia delle Entrate di Genova
Data: 12/02/2020
N° repertorio: 6574
N° raccolta: 4820

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 13/05/2024
Reg. gen. 15823 - Reg. part. 12529
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura