
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ravera Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 23.996,05	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

INCARICO

All'udienza del 08/08/2023, il sottoscritto Arch. Ravera Michela, con studio in Via Bosco, 31 - 16100 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC michela.ravera@archiworldpec.it, Tel. 335,8380835, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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) - Via Ginestrato 5E, interno 1, piano T

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 1 del civico 5E di via Ginestrato. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Ginestrato è compresa nell'unità urbanistica del Municipio Bassa Valbisagno ex circoscrizione di Marassi.

Via Ginestrato risulta costituita da un tracciato senza sbocco veicolare che si diparte, con doppia diramazione, da Via Piero Pinetti. L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un edificio dalle caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina di Quezzi. La zona, infatti, anticamente risultava costellata di piccoli centri abitati ricordati dalla attuale toponomastica, come Vegoli (oggi Eegoli) e Zinestedo oggi, appunto, Ginestrato. Il più famoso centro era forse Egoli, suddiviso in tre nuclei distinti in ragione delle quota altimetriche (Pegedoli, Egoli, Cima d'Egoli) ma le frazioni erano numerose per l'importanza strategica che aveva la valle nell'Alto Medioevo per la sua posizione lungo la dorsale che da Bavari scendeva verso Genova. La frazione di Ginestrato si trova sulla sponda opposta del Fereggiano, rispetto al centro di Quezzi. Essa viene citata dai fratelli Remondini, storici dell'Ottocento, come un importante centro nella valle del Fereggiano, oggi, però, in gran parte cancellato dalla massiccia edificazione del secondo dopoguerra con grandi condominii che hanno preso il posto delle antiche case.

L'edificio in oggetto risulta, infatti, quasi soffocato dai grandi condominii degli anni sessanta-settanta. Esso, però, è stato oggetto di un ambizioso progetto manutentivo, non portato a termine, che ha lasciato anche l'edificio praticamente isolato, non raggiungibile in auto o moto, per totale mancanza di collegamento viario e, allo stato attuale, anche difficilmente raggiungibile a piedi per la proliferazione di piante infestanti.

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.

Accesso avvenuto in data 04/10/2023 alla presenza dell'Esecutato. Il condominio risulta praticamente inaccessibile e, in mancanza di ogni supporto da parte dell'Esecutato, è stato possibile raggiungerlo con molte difficoltà, facendosi strada tra rovi ed erbe infestanti solo grazie al fatto che il Custode (Sovemo) si è prodigato

nel cercare di creare un minimo passaggio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ginestrato 5E, interno 1, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 08/03/2024 è stata compiuta ulteriore Ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari verificando iscrizioni e trascrizioni.

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)

Nell'atto di Acquisto dell'immobile a rogito notaio M. Chiabrera del 05/08/2021 Rep. n. 11201 l'acquirente, attuale Esecutato, si dichiarava in stato libero.

CONFINI

L'appartamento confina a nord, tramite muro perimetrale con intercapedine; ad est con vano scala e atrio del condominio; a sud ed ovest, mediante muri perimetrali porge su spazi verdi. Interiormente confina con il terreno, superiormente con altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	28,10 mq	37,70 mq	1	37,70 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,70 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	37,70 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione è posta al piano terra dell'immobile.

L'unità immobiliare si configura come un monolocale con bagno:

- vano principale (soggiorno - angolo cottura - zona notte) di mq. 23,80 con finestra ad affaccio sud su area verde condominiale e portafinestra con affaccio ad ovest su area verde (N.C.T. Genova Foglio 25, Mappale 733 indicato come ENTE URBANO) - Nell'atto di Provenienza (atto a rogito M. Chiabrera del 05/08/2021 Rep. n. 11201) l'appartamento viene indicato con annessa porzione a giardino posta sul lato ovest, tuttavia il pignoramento viene effettuato esclusivamente sul mappale riferito all'u.i. Nella consistenza la porzione di giardino non viene computata;

- bagno di superficie netta pari a mq. 4,30 privo di finestre.

L'altezza netta interna è pari a m 3,20.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno per un massimo di 50 cm., il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2011 al 07/04/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 362, Sub. 23 Categoria A3
Dal 07/04/2016 al 05/08/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 362, Sub. 23 Categoria A3
Dal 05/08/2021 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 35, Part. 362, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 1,5 Superficie catastale 41 mq Rendita € 182,05 Piano T

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 e			
GED	35	362	23	1	A3	2	1,5 vani	41 mq	182,05 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Dal confronto con la planimetria catastale, datata 22/06/2011 e lo stato attuale dell'immobile, si evince una sostanziale corrispondenza.

PRECISAZIONI

Al fine di fornire indicazioni utili a comprendere la possibilità di accesso all'immobile è stata effettuata Visura dei terreni circostanti: in allegato estratto cartografico tratto dal Geoportale dell'Agenzia delle Entrate: tutti i mappali afferiscono al N.C.T. foglio 5:

- mapp. 2531: a Catasto identificato come Ente Urbano;
- mapp. 951: a Catasto intestato a **** Omissis **** con NOTA di Trascrizione R.gen. 28614 - Part. 20399 si evince il perfezionamento del passaggio di proprietà di 1/8 del mappale tra la società **** Omissis **** e la società **** Omissis **** (nota allegata) l'annotazione si ritiene importante per la verifica dell'accessibilità all'immobile;
- mapp. 734: a Catasto identificato come Ente Urbano;
- mapp. 732: a Catasto intestato a **** Omissis ****;
- mapp. 730: a Catasto intestato a **** Omissis ****;
- mapp. 733: a Catasto identificato come Ente Urbano;

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato di cantiere con opere non portate a completamento anche se sostanzialmente quasi terminate. Nulla è possibile affermare in riferimento alla funzionalità degli impianti che si deducono come tracciati. Durante il sopralluogo si è anche potuto accertare che l'importante opera manutentiva che ha interessato l'intero immobile risultava in uno stato di avanzamento pressoché identico in riferimento agli interni, con la mancanza delle finiture, mentre in riferimento all'involucro esterno le opere risultavano terminate. Risultavano in opera anche tutti i serramenti esterni ed il portoncino di ingresso. Nessuna unità che compone l'immobile risultava abitata.

Tutta l'area circostante all'immobile risultava in cattivo stato di manutenzione; l'edificio, inoltre, non risultava raggiungibile tramite nessun passaggio né veicolare, né pedonale; l'accesso è stato possibile esclusivamente tramite il terreno confinante a bosco.

In successive foto scattate in data 08/02/2024 da una "crosa" limitrofa, che non consente accesso al fabbricato, si è potuto verificare che nello spazio a verde antistante l'ingresso al condominio l'erba infestante era stata tagliata; l'Esecutato non ha riferito circa eventuale ripresa dei lavori di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in fabbricato comprendente diverse unità immobiliari. L'edificio sembra godere di spazi esterni di pertinenza condominiale, incolti al momento del sopralluogo, rispetto ai quali non è risultato possibile accertare l'effettiva delimitazione. L'u.i. oggetto di pignoramento, sul fronte ovest ha una porta finestra che porge su area a verde di cui, però, non è allo stato attuale verificabile l'effettiva afferenza. Si allega alla presente la visura storica riferita a detta porzione di terreno, identificata al N.C.T Foglio 25 mappale 733.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle pratiche visionate presso il Comune di Genova si evince l'esistenza di un atto a rogito Notaio G. Gessaga (18/03/1970 - Repertorio 22188 - allegato agli atti del Comune e che si allega alla presente) richiamato nella presente relazione anche al paragrafo "Regolarità Edilizia" in relazione all'opposizione che un condominio di Via Ginestrato fa nei confronti del progetto per la realizzazione dell'accesso al bene in oggetto. Nell'opposizione viene efficacemente riassunto che la proprietà ove sorge il bene oggetto di pignoramento, per convenzione stipulata a mezzo dell'atto richiamato, risultava avere diritto di servitù di passo dai terreni ove ora sorgono alcuni condominii della via Ginestrato. Come si legge nell'opposizione, tali diritti sarebbero prescritti ai sensi degli artt. 2934 e 2946 c.c.

Nella Certificazione notarile allegata agli atti di procedura, non si da riscontro di tale convenzione.

Agli atti del Comune non sono allegati altri riscontri da parte del Condominio di Via Ginestreto che possano chiarire l'effettiva possibilità di transito attraverso il tratto di via Ginestrato che collega via Piero Pinetti alla porzione di terreno, ora incolto, da cui dovrebbe dipartirsi il percorso per raggiungere il fabbricato comprendente l'u.i. oggetto di perizia.

In riferimento alla sussistenza di servitù di passo nei confronti del Condominio civico 5E, verificato che sono contenuti specifici richiami nella nota di trascrizione del 09/03/2006 - reg. gen. 11858 - part. 6938, è stato richiesto l'invio completo dell'atto di Compravendita da **** Omissis **** alla società **** Omissis ****: per una migliore verifica l'atto si allega alla presente perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, a pianta pressoché rettangolare, presenta caratteristiche ascrivibili alla tipologia costruttiva di antico regime con struttura portante in muratura. L'intero immobile è stato oggetto a partire dal 2005 di un'opera importante di manutenzione e recupero con innalzamento della linea di gronda e del colmo, con sostituzione dell'originaria copertura in struttura lignea con soletta in laterocemento e manto in abbadini di ardesia, con inserimento di coibentazione termica. I fronti sud ed est risultano semplicemente intonacati e dipinti con differenziazione dei toni tra basamento ed elevato e definizione delle bucatore con cornici in tinta bianca; il fronte ovest, visionato dalla sottostante via Pinetti, risulta protetto da ardesie; il fronte retrostante nord non è stato visionato per impossibilità di accesso.

L'interno presenta finiture di gusto estetico raffinato; l'ampio atrio è pavimentato in piastrelle nero ardesia; le pareti intonacate risultano tinteggiate con differenziazione dei toni tra lambrino ed elevato, con stacco anche evidenziato da una cornice in stucco; una cornice, sempre in stucco, di più semplice fattura, definisce, alla sommità dei muri, il perimetro del vano. La stessa differenza di toni cromatici si ripete nel vano scale, la cui partenza delle rampe è enfatizzata da una colonna in marmo, forse appartenente all'antica dimora. Le pedate della scala sono in ardesia; la ringhiera in ferro presenta disegno articolato.

La porta caposcala dell'u.i. in oggetto è di tipo blindato. Il pavimento del vano principale è in piastrelle a richiamo del cotto le cui tonalità sono riprese nel pavimento e nel rivestimento del bagno. Le pareti sono

semplicemente tinteggiate in tinta bianca come il soffitto. Il bagno risulta dotato/predisposto di lavabo, bidet, wc e doccia.

La finestra sud risulta in PVC, mentre la portafinestra ovest è di tipo ligneo.

L'u.i. non gode di vista aperta, ma la luminosità risulta buona.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava privo di elementi di finitura ed impianti fondamentali per renderlo idoneo ad essere abitato.

In data 13/03/2024 l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova comunicava che dagli archivi anagrafici all'indirizzo di Via Ginestrato 5E int. 1 non risultava nessun residente (in allegato certificato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1975 al 03/03/2006	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Figari	22/05/1975		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	11/06/1975	11175	6207
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2006 al 07/04/2016	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Givri	03/03/2006	4983	734
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/03/2006	11858	6938
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/04/2016 al 05/08/2021	**** Omissis ****	decreto trasferimento immobili Tribunale di Genova			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Genova	07/04/2016	677	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/04/2016	11521	8030
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Genova	26/04/2016	5012			
Dal 05/08/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Chiabrera	05/08/2021	11201	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/08/2021	31130	23927
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allegano alla presente:

- atto di provenienza all'attuale Esecutato: notaio M. Chiabrera del 05/08/2021 Rep. n. 11201.

- atto di compravendita tra **** Omissis **** e **** Omissis **** (a cui si rimanda soprattutto in riferimento alle problematiche di seguito richiamate rispetto a servitù di passo).

Gli atti antecedenti all'acquisto dell'u.i. in oggetto del 2021, si riferiscono a passaggi di proprietà dell'intero compendio.

Nella certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale redatta dal notaio Niccolò Tiecco viene riportato:

"Nel ventennio. l'u.i. figura in proprietà di Baciocco Emanuele nato a Genova il 08/12/1960 C.F. BCCMNL60T08D969TY, per successione ereditaria in morte di Baciocco Giovanni Battista, (...) deceduto il 27/02/1962, devoluta per trasferimento pubblicato con verbale del Notaio Luigi Grondona in data 13/03/1972, per la quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 03/05/1972 al n. 3844 di formalità a favore del minore Baiocco Emanuele e successiva assegnazione in proprietà esclusiva del fabbricato di cui l'unità in oggetto è parte con atto di divisione a rogito Notaio Giorgio Figari in data 22/05/1975 trascritto il giorno 11/06/1975 ai numeri 11152 RG 6207 RP, gravato dall'usufrutto

per 1/2 a favore di Marsili Giuliana nata a Milano (MI) il 19/06/1922 C.F. MRSGLN22H59F205N".

Nell'Atto di vendita a rogito Notaio Chiabrera del 05/08/2021 Rep. 11201 l'u.i. in oggetto viene indicata con annessa porzione di giardino censito al Catasto Terreni foglio 25 mappale 733 posta sul lato ovest, dando atto che il giardino risulta censito come ENTE URBANO. Inoltre nell'atto viene riportato che: "A garanzia del pagamento del prezzo, la Parte Compratrice acconsente che in forza del presente atto venga iscritta ipoteca sull'immobile in oggetto, a favore di Parte Venditrice, per la complessiva somma di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero)".

La relativa nota di trascrizione riporta come unità negoziali oggetto dell'atto entrambi i mappali (u.i. e giardino).

La visura catastale effettuata in data 06/03/2024 identifica il mappale 733 come ENTE URBANO.

La nota di trascrizione del pignoramento Reg. gen. 18965 - Part. 14888 NON risulta essere afferente al mappale 733.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Compravendita

Iscritto a Genova il 09/08/2021

Reg. gen. 31131 - Reg. part. 4593

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Chiabrera Massimo

Data: 05/08/2021

N° repertorio: 11201

N° raccolta: 8728

Note: Nell'Atto di vendita a rogito Notaio Chiabrera del 05/08/2021 Rep. 11201 l'immobile viene indicato con annessa porzione di giardino censito al Catasto Terreni foglio 25 mappale 733 posta sul lato ovest, dando atto che il giardino risulta censito come ENTE URBANO. Inoltre nell'atto viene riportato che: " A garanzia del pagamento del prezzo, la Parte Compratrice acconsente che in forza del presente atto venga iscritta ipoteca sull'immobile in oggetto, a favore di Parte Venditrice, per la complessiva somma di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero). La relativa nota di trascrizione riporta riporta come unità negoziali oggetto dell'atto entrambi i mappali. La visura catastale effettuata in data 06/03/2024 identifica il mappale 733 come ENTE URBANO. La nota di trascrizione del pignoramento Reg. gen. 18965 - Part. 14888 NON risulta essere afferente anche al mappale 733.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 05/06/2023

Reg. gen. 18965 - Reg. part. 14888

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona AR-UR: Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale.

Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).

In base al Piano Comunale - Livello paesaggistico puntuale é presente Elemento lineare di Percorso storico.

Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

E' presente vincolo idrogeologico.

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.

L'immobile, ascrivibile per tipologia costruttiva, all'edificazione di antico regime, è stato oggetto di importanti opere manutentive volte al suo recupero:

- Progetto n. 6967/2005: risanamento conservativo con recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi (Via Ginestrato 5E - 5F - già Via Ammarengo) - il progetto riguardava sia il fabbricato comprendente l'u.i. in oggetto, sia un altro immobile: Committente **** Omissis **** (attuale Esecutato) nell'allora carica di Legale rappresentante della **** Omissis **** - Progettista Arch. Fabrizio Piccione; si precisa che l'atto di compravendita con cui la società **** Omissis **** diviene proprietaria del complesso immobiliare è datato 03/03/2006.

Nella relazione tecnica allegata alla richiesta, a firma del progettista, viene riportato che "l'accesso all'area di proprietà avviene esclusivamente attraverso una strada pedonale che parte da Via Ginestrato con rampa di scale (...) Il progetto consiste nel recupero di unità immobiliari esistenti tramite una serie di opere volte al migliorarne la funzionalità e alla distribuzione degli spazi e prevede, inoltre, il recupero dei locali di sgombero e delle cantine attraverso l'applicazione della legge Regionale 24/2001 sui sottotetti esistenti". Nella relazione allegata al progetto si dà, inoltre, riscontro circa: "la realizzazione di nuove unità (oltre le 5 esistenti) di cui una situata al piano terra tramite cambio d'uso da cantina ad abitazione".

- Al progetto citato fa seguito il permesso di costruire: provv. 15/2008 in cui si dà atto che la società richiedente ha pagato al Comune di Genova la somma stabilita pari al valore di tre posti auto prescritti dalla legge regionale 24/01 in relazione alle tre nuove unità immobiliari derivanti dall'intervento.

Dalla documentazione allegata alla pratica (visionata presso l'Ufficio Visura del Comune di Genova) si può verificare lo stato dell'immobile antecedente all'intervento da cui è deducibile l'iscrizione ad edificio ante 1967.

L'u.i. oggetto di esecuzione risulta quella a P.T. derivante dalla trasformazione di vani a destinazione cantina. L'articolazione planimetrica rappresentata per la specifica u.i. risulta differente dallo stato attuale.

- Al progetto citato segue una variante:- Prog. 5878/08 variante al permesso di costruire n. 15 del 16/01/2008;

- Provvedimento del Comune di Genova n. 37 del 18/01/2011 con il quale il Comune ha denegato la Variante al permesso di costruire n. 15 del 16/01/2008;

- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica proposto da **** Omissis **** per annullamento del provvedimento del Comune di Genova n. 37 del 18/01/2011 con il quale il Comune ha denegato la Variante al permesso di costruire n. 15 del 16/01/2008;

- Decreto Presidente della Repubblica del 11/06/2014: con cui si asserisce che debba disporsi l'annullamento del provvedimento prot. 37 del 18/01/2011;

- Comunicazione di riavvio procedimento del prog. 5878/2008 variante al permesso di costruire n.15 del

16/01/2008. Il **** Omissis **** in qualità di Curatore Fallimentare della **** Omissis **** comunica l'interesse della Procedura per il riavvio dell'iter istruttorio;

- Raccomandata Prot. n. 331050 del 07/11/2014 del Comune di Genova indirizzata al **** Omissis **** nella quale il Comune informa che il progetto è stato esaminato favorevolmente, specificando alcune condizioni in riferimento alle distanze tra i manufatti previsti a contenimento del terreno dalle pareti finestrate dei condominii esistenti chiedendo tavole integrative;

- raccomandata protocollata 19/12/2014 con la quale il **** Omissis ****, in riferimento alla comunicazione Prot. 331050, chiede proroga dei termini fino al 30/04/2015 per la necessità di indire nuova vendita immobiliare del compendio;

- prog. 6215/2018 - Committente **** Omissis **** progettista Arch. F. Piccione - oggetto della pratica: Modifica accesso agli immobili di Via Ginestrato 5E e 5F; nella relazione allegata al progetto viene riportato: "L'accesso all'area di proprietà avviene esclusivamente attraverso una stradina pedonale che parte da Via Ginestrato con rampa di scale. Il progetto consiste nella sostituzione delle scale con una rampa di minor pendenza per rendere gli immobili accessibili ai disabili";

- Prog. 16505/2022 - Richiedente condominio Via Ginestrato 5E legale rappresentante **** Omissis **** (attuale Esecutato) - Progettista Arch. F. Piccione - Presentazione legge 10/91 a firma ing. Antonio Marte;

- prog. 16904/2022 - Richiedente condominio Via Ginestrato 5E legale rappresentante **** Omissis **** (attuale Esecutato) - Progettista Arch. F. Piccione: Manutenzione straordinaria per SUPERBONUS.

Sulla base della documentazione in atti sopra riportata si ritiene congruo esporre quanto di seguito:

- dalle tavole grafiche l'u.i. oggetto di perizia, che viene rappresentata in due diverse articolazioni, risulta difforme sia dallo stato attuale, sia dalla rappresentazione della planimetria catastale;

- è conservata agli atti la documentazione inerente la fase transitoria tra la presentazione del progetto di variante e il pronunciamento del Presidente della Repubblica circa il ricorso presentato dalla società committente: di particolare interesse risulta l'opposizione alla variante presentata da Ri.que da parte del Condominio di Via Ginestrato 3E nella quale si espone che il Condominio stesso "è proprietario della strada privata denominata via Ginestrato ed in particolare (...) delle aree sistemate a sedi di piazzale, strade, scalinate e rampe di raccordo a scarpate ed aiuole, confinante con la proprietà Ri.que, avente causa dall'ing. Baiocco, specificando che tale strada non risulta gravata da alcun diritto di servitù di passo carrabile in favore della proprietà Ri.que e che "la facoltà pattuita in favore dell'ing. Baiocco con convenzione stipulata in data 18/03/1970 a mezzo rogito Notaio Gessaga tra lo stesso ing. Baiocco e la Società Costruzioni Immobiliari (dante causa del Condominio di Via Ginestrato 3, 3E e 3L) di demolire a proprie spese la suddetta scalinata e di creare un accesso carrozzabile e pedonale che colleghi la ex proprietà Baiocco con la via Ginestrato attraverso strada carrozzabile (ora) di proprietà condominiale risulta ormai prescritta ai sensi degli artt. 2934 e 2946 c.c." La sottoscritta CTU precisa che rispetto a tale problematica nella documentazione agli atti del Comune non sembrano essere conservati ulteriori documentazioni a chiarimento e che alla data del sopralluogo il collegamento tra la porzione carrabile di via Ginestrato e l'edificio comprendente l'u.i. oggetto di Esecuzione, non era stato realizzato.

Dal confronto tra le tavole grafiche e quanto desumibile in loco, appare che il collegamento sarebbe dovuto avvenire tramite un percorso individuabile allo stato attuale come una fascia sorretta da muro a secco realizzato a monte del percorso compiuto per raggiungere l'immobile. Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato per una migliore comprensione dell'articolazione degli spazi, precisando che le deduzioni tratte non sono supportate da una migliore descrizione da parte dell'Esecutato che non ha chiarito appieno la situazione.

Il **** Omissis **** su richiesta della sottoscritta CTU, inviava la Relazione di stima dell'allora CTU datata Ottobre 2013: il tecnico riporta l'iter progettuale come descritto dando atto dello stato di avanzamento dei lavori: dalla descrizione fornita si può dedurre un minimo avanzamento delle opere alla data di effettuazione del sopralluogo relativo alla presente perizia.

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.

Relativamente all'u.i. in oggetto non vi è corrispondenza tra progetto e stato attuale; tuttavia, in ragione delle indeterminatezze esposte circa la regolarità e la necessità di procedere con la fine lavori e abitabilità dell'intero condominio, non si indicano oneri specifici tenendo in considerazione nell'individuazione del valore unitario tali problematiche.

Il progetto non risulta portato a termine; agli atti non risulta depositata fine lavori; in proposito il progettista dichiarava effettivamente non prodotta pratica di fine lavori.

All'atto di provenienza a rogito notaio Chiabrera del 09/08/2021 Rep. 11201 - risulta allegato APE a firma dell'ing. Roberto Iori rilasciato in data 31/03/2014 con scadenza in data 31/03/2024.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta inserita in edificio composto da più unità. La pratica depositata in Comune per opere afferenti il Superbonus risulta effettivamente presentata a nome del Condominio di via Ginestrato 5E, rappresentato dall'Esecutato. Dalla stessa pratica si evince che le unità immobiliari fanno capo ognuna ad un differente proprietario.

Non è stato chiarito come si intenda procedere per rendere l'edificio accessibile almeno pedonalmente; per ragioni legate alla privacy non sono stati contattati altri proprietari e, conseguentemente, non sono stati accertati eventuali oneri e spese comuni attualmente gravanti sui singoli.

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 Ginestrato 5E, interno 1, piano T
Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 1 del civico 5E di via Ginestrato. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Ginestrato è compresa nell'unità urbanistica del Municipio Bassa Valbisagno ex circoscrizione di Marassi. Via Ginestrato risulta costituita da un tracciato senza sbocco veicolare che si diparte, con doppia diramazione, da Via Piero Pinetti. L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un edificio dalle caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina di Quezzi. La zona, infatti, anticamente risultava costellata di piccoli centri abitati

ricordati dalla attuale toponomastica, come Vegoli (oggi Egoli) e Zinestedo oggi, appunto, Ginestrato. Il più famoso centro era forse Egoli, suddiviso in tre nuclei distinti in ragione delle quota altimetriche (Pegedoli, Egoli, Cima d'Egoli) ma le frazioni erano numerose per l'importanza strategica che aveva la valle nell'Alto Medioevo per la sua posizione lungo la dorsale che da Bavari scendeva verso Genova. La frazione di Ginestrato si trova sulla sponda opposta del Fereggiano, rispetto al centro di Quezzi. Essa viene citata dai fratelli Remondini, storici dell'Ottocento, come un importante centro nella valle del Fereggiano, oggi, però, in gran parte cancellato dalla massiccia edificazione del secondo dopoguerra con grandi condominii che hanno preso il posto delle antiche case. L'edificio in oggetto risulta, infatti, quasi soffocato dai grandi condominii degli anni sessanta-settanta. Esso, però, è stato oggetto di un ambizioso progetto manutentivo, non portato a termine, che ha lasciato anche l'edificio praticamente isolato, non raggiungibile in auto o moto, per totale mancanza di collegamento viario e, allo stato attuale, anche difficilmente raggiungibile a piedi per la proliferazione di piante infestanti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 362, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 25.259,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile, in ragione della particolarità del caso, sia relativa alla collocazione e tipologia di costruzione, sia per lo stato di avanzamento lavori che non consente ad oggi la possibilità di abitare l'immobile, con elementi di indeterminatezza circa la possibilità/modalità di portare a termine le opere, risulta non congruo procedere con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato.

Fondamentali parametri su cui ponderare il valore di immissione sul mercato sono, quindi, risultati:

- il valore di acquisto dell'immobile nel 2021 pari ad € 35.000,00;

- il valore OMI primo semestre 2023 – per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 73 Fascia/Zona Periferica/QUEZZI - FEREGGIANO F.V.M. (V. DANE0 _ V: FEREGGIANO - V. FONTANAROSSA - LARGO MERLO - V. BIGA

Cod. D01 che riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 770,00/mq ed € 1.150,00/mq.

Per l'appartamento in oggetto, a fronte di quanto esposto in perizia, si è ritenuto congruo applicare un valore al di sotto del minimo indicato dall'OMI, pur sottolineando che le caratteristiche dell'alloggio, una volta portato a termine, risulterebbero certamente superiori alle finiture che caratterizzano le unità immobiliari della fascia economica. Anche la collocazione gode di caratteristiche non comuni e certamente apprezzabili, tuttavia, l'indeterminatezza circa la possibilità di creare un collegamento e gli eventuali tempi di realizzazione, costituiscono elementi di deprezzamento che prevalgono sugli elementi di pregio.

Si è ritenuto, quindi, congruo attribuire all'immobile un valore pari ad € 670,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Ginestrato 5E, interno 1, piano T	37,70 mq	670,00 €/mq	€ 25.259,00	100,00%	€ 25.259,00
				Valore di stima:	€ 25.259,00

Valore di stima: € 25.259,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 23.996,05

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 13/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ravera Michela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A1 - Atto provenienza a Esecutato
- ✓ Atto di provenienza - ALL A2 - Atto Divisione
- ✓ Atto di provenienza - ALL A3 - Atto Vendita a Ri.Que
- ✓ Atto di provenienza - ALL A4 - Nota Vendita a Ri.Que
- ✓ Atto di provenienza - ALL A6 - Convenzione 1970
- ✓ Atto di provenienza - ALL A5 - Nota Trasferimento Sinerlog
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B1 - Visura storica immobile
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B2 - Visura storica mappale 951
- ✓ Altri allegati - ALL C - Certificato residenza
- ✓ Planimetrie catastali - ALL D - Planimetria catastale immobile
- ✓ Altri allegati - ALL E - Rilievo
- ✓ Tavola del progetto - ALL F - Tavole progetto - variante
- ✓ Altri allegati - ALL G - Inquadramento mappali

- ✓ Foto - ALL H1 - Documentazione fotografica esterni
- ✓ Foto - ALL H2 - Documentazione fotografica interni
- ✓ Altri allegati - ALL I - OMI
- ✓ Altri allegati - ALL L - Copia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Ginestrato 5E, interno 1, piano T
Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 1 del civico 5E di via Ginestrato. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Ginestrato è compresa nell'unità urbanistica del Municipio Bassa Valbisagno ex circoscrizione di Marassi. Via Ginestrato risulta costituita da un tracciato senza sbocco veicolare che si diparte, con doppia diramazione, da Via Piero Pinetti. L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un edificio dalle caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina di Quezzi. La zona, infatti, anticamente risultava costellata di piccoli centri abitati ricordati dalla attuale toponomastica, come Vegoli (oggi Egoli) e Zinestedo oggi, appunto, Ginestrato. Il più famoso centro era forse Egoli, suddiviso in tre nuclei distinti in ragione delle quota altimetriche (Pegedoli, Egoli, Cima d'Egoli) ma le frazioni erano numerose per l'importanza strategica che aveva la valle nell'Alto Medioevo per la sua posizione lungo la dorsale che da Bavari scendeva verso Genova. La frazione di Ginestrato si trova sulla sponda opposta del Fereggiano, rispetto al centro di Quezzi. Essa viene citata dai fratelli Remondini, storici dell'Ottocento, come un importante centro nella valle del Fereggiano, oggi, però, in gran parte cancellato dalla massiccia edificazione del secondo dopoguerra con grandi condominii che hanno preso il posto delle antiche case. L'edificio in oggetto risulta, infatti, quasi soffocato dai grandi condominii degli anni sessanta-settanta. Esso, però, è stato oggetto di un ambizioso progetto manutentivo, non portato a termine, che ha lasciato anche l'edificio praticamente isolato, non raggiungibile in auto o moto, per totale mancanza di collegamento viario e, allo stato attuale, anche difficilmente raggiungibile a piedi per la proliferazione di piante infestanti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 362, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Piano Urbanistico Comunale (PUC). Nell'ambito del Piano Urbanistico Comunale vigente adottato con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0/18 l'immobile in oggetto è inserito nella tavola di assetto urbanistico in Zona AR-UR: Ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. Vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). In base al Piano Comunale - Livello paesaggistico puntuale é presente Elemento lineare di Percorso storico. Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939). E' presente vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 23.996,05

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 23.996,05

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Ginestrato 5E, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 362, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	37,70 mq
Stato conservativo:	<p>L'immobile al momento del sopralluogo risultava in stato di cantiere con opere non portate a completamento anche se sostanzialmente quasi terminate. Nulla è possibile affermare in riferimento alla funzionalità degli impianti che si deducono come tracciati. Durante il sopralluogo si è anche potuto accertare che l'importante opera manutentiva che ha interessato l'intero immobile risultava in uno stato di avanzamento pressoché identico in riferimento agli interni, con la mancanza delle finiture, mentre in riferimento all'involucro esterno le opere risultavano terminate. Risultavano in opera anche tutti i serramenti esterni ed il portoncino di ingresso. Nessuna unità che compone l'immobile risultava abitata. Tutta l'area circostante all'immobile risultava in cattivo stato di manutenzione; l'edificio, inoltre, non risultava raggiungibile tramite nessun passaggio né veicolare, né pedonale; l'accesso è stato possibile esclusivamente tramite il terreno confinante a bosco. In successive foto scattate in data 08/02/2024 da una "crosa" limitrofa, che non consente accesso al fabbricato, si è potuto verificare che nello spazio a verde antistante l'ingresso al condominio l'erba infestante era stata tagliata; l'Esecutato non ha riferito circa eventuale ripresa dei lavori di manutenzione.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene consiste in una unità immobiliare ad uso ABITAZIONE, sita in Genova, contraddistinta con il numero interno 1 del civico 5E di via Ginestrato. Nell'attuale ripartizione amministrativa del Comune di Genova Via Ginestrato è compresa nell'unità urbanistica del Municipio Bassa Valbisagno ex circoscrizione di Marassi. Via Ginestrato risulta costituita da un tracciato senza sbocco veicolare che si diparte, con doppia diramazione, da Via Piero Pinetti. L'immobile oggetto di pignoramento risulta inserito in un edificio dalle caratteristiche costruttive ascrivibili agli edifici rurali di antico regime che, insieme ad altri della medesima tipologia, permangono a testimoniare l'importante fioritura di case rurali sulla collina di Quezzi. La zona, infatti, anticamente risultava costellata di piccoli centri abitati ricordati dalla attuale toponomastica, come Vegoli (oggi Eegoli) e Zinestedo oggi, appunto, Ginestrato. Il più famoso centro era forse Egoli, suddiviso in tre nuclei distinti in ragione delle quota altimetriche (Pegedoli, Egoli, Cima d'Egoli) ma le frazioni erano numerose per l'importanza strategica che aveva la valle nell'Alto Medioevo per la sua posizione lungo la dorsale che da Bavari scendeva verso Genova. La frazione di Ginestrato si trova sulla sponda opposta del Fereggiano, rispetto al centro di Quezzi. Essa viene citata dai fratelli Remondini, storici dell'Ottocento, come un importante centro nella valle del Fereggiano, oggi, però, in gran parte cancellato dalla massiccia edificazione del secondo dopoguerra con grandi condominii che hanno preso il posto delle antiche case. L'edificio in oggetto risulta, infatti, quasi soffocato dai grandi condominii degli anni sessanta-settanta. Esso, però, è stato oggetto di un ambizioso progetto manutentivo, non portato a termine, che ha lasciato anche l'edificio praticamente isolato, non raggiungibile in auto o moto, per totale mancanza di collegamento viario e, allo stato attuale, anche difficilmente raggiungibile a piedi per la proliferazione di piante infestanti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Compravendita

Iscritto a Genova il 09/08/2021

Reg. gen. 31131 - Reg. part. 4593

Importo: € 35.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Chiabrera Massimo

Data: 05/08/2021

N° repertorio: 11201

N° raccolta: 8728

Note: Nell'Atto di vendita a rogito Notaio Chiabrera del 05/08/2021 Rep. 11201 l'immobile viene indicato con annessa porzione di giardino censito al Catasto Terreni foglio 25 mappale 733 posta sul lato ovest, dando atto che il giardino risulta censito come ENTE URBANO. Inoltre nell'atto viene riportato che: " A garanzia del pagamento del prezzo, la Parte Compratrice acconsente che in forza del presente atto venga iscritta ipoteca sull'immobile in oggetto, a favore di Parte Venditrice, per la complessiva somma di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero). La relativa nota di trascrizione riporta riporta come unità negoziali oggetto dell'atto entrambi i mappali. La visura catastale effettuata in data 06/03/2024 identifica il mappale 733 come ENTE URBANO. La nota di trascrizione del pignoramento Reg. gen. 18965 - Part. 14888 NON risulta essere afferente anche al mappale 733.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 05/06/2023

Reg. gen. 18965 - Reg. part. 14888

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura