

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzei Natale, nell'Esecuzione Immobiliare 300/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 300/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.707,04	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 24/02/2024, il sottoscritto Geom. Mazzei Natale, con studio in Via Pallavicini - 16100 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 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) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.43218, 8.76862)

DESCRIZIONE

Abitazione in appartamento di tipo economico (A/3), posto al piano 4 (al di sotto del sottotetto non riscaldato) dell'edificio di Via Andrea Podestà civ. 33 all'interno 11.

L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 4° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, bagno e loggia coperta direttamente accessibile dal locale cucina, oltre che cantina al piano 1S.

Annessa a detto appartamento e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487.

La strada Via Andrea Podestà si diparte da Via Martiri del Turchino e garantisce accesso agli edifici presenti in zona, da quanto constatato risulta zona con scarsità di servizi commerciali di vicinato. La zona di ubicazione dell'edificio (ex quartiere delegazione di Prà) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo popolare (ex edilizia residenziale pubblica) presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con discreta disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado.

L'appartamento interno 11, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



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

Verificata la presenza in P.C.T. del fascicolo 300/2023 di Certificato ipotecario speciale prot. GE122838 del 24.07.2023 che risulta completa. Presente nella documentazione prodotta dal Creditore Procedente del fascicolo 300/2023 l'estratto del catasto del bene soggetto a pignoramento.

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)

Si specifica che l'immobile posto in vendita risulta di proprietà del sig. **** Omissis **** per la quota 1/1 e che la stessa quota è formata dalla proprietà di 1/2 proveniente da acquisto con atto a rogito Notaio Sacco rep. 31942 racc. 4132 del 12 marzo 2002 e dalla proprietà quale bene personale di 1/2 con atto a rogito Notaio Claudio Canepa re. 94099 racc. 9288 del 02 luglio 2010.

CONFINI

Appartamento posto al piano quarto, distinto con il numero interno UNDICI composto da vani catastali cinque, con annessi loggia al piano e cantina al piano 1S.

Confini appartamento: a NORD in parte con vano scale ed in parte con appartamenti intt. 12 e 10, a EST, SUD, OVEST con distacco.

Confini cantina: con altra cantina, con corridoio cantine e con vano scale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,54 mq	82,31 mq	1	82,31 mq	2,80 m	4
Balcone coperto - Loggia	1,25 mq	1,72 mq	0,40	0,69 mq	0,00 m	4
Cantina	3,23 mq	3,67 mq	0,20	0,73 mq	2,87 m	1S
Totale superficie convenzionale:				83,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,73 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si informa che, la vendita è fatta a corpo e non a misura, fonda la stima del valore a base d'asta sulla base di quantificazioni metriche di superfici e non per questo le misure espresse sono da intendersi quantificazione del bene oggetto di vendita dal momento che la vendita è fatta ed accettata "a corpo".

Annessa a detto appartamento e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87
Dal 01/01/1992 al 18/07/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PRA, Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 4
Dal 18/07/1996 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 4

Vi è corrispondenza all'attualità tra i titolari catastali e quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	10	171	10	2	A3	1	5	85 mq	309,87 €	4	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile in oggetto sussistono difformità nella planimetria catastale.

Difformità planimetria catastale: La planimetria in atti, (ultima in atti) risulta quella di impianto risalente all'anno 1996 (assenti precedenti). Il confronto tra lo stato dei luoghi e la suddetta planimetria evidenzia le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni per modifiche al locale soggiorno, con diversa ampiezza del varco di accesso al soggiorno.

Si segnala che all'attualità la loggia risulta direttamente collegata con l'ambiente interno infatti non vi è traccia del serramento sul varco, e che detta loggia è da considerarsi quale accessorio esterno direttamente collegato, quindi da ricondursi a tale condizione con la f.p.o di nuovo serramento e contestuale rimozione dei serramenti presenti sul parapetto filo esterno edificio.

Per la regolarizzazione delle difformità di planimetria è necessaria la presentazione di variazione catastale a firma di tecnico abilitato con specifica pratica DOCFA per "diversa distribuzione spazi interni" e contestuale f.p.o di nuovo serramento e contestuale rimozione dei serramenti presenti sul parapetto filo esterno loggia, con costi

stimati per pratica DOCFA oneri tecnici professionali stimabili in Euro 400,00 (oltre oneri) ed euro 50,00 per diritti catastali, costi rimozione infissi esterni loggia forfettariamente determinati in via sommaria in Euro 200,00 (oltre IVA) e costi per f.p.o. di nuovo serramento loggia forfettariamente determinati in via sommaria in Euro 800,00 (oltre IVA).

PRECISAZIONI

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto negli atti di provenienza dell'immobile atto rogito Notaio Giovanni Sacco del 08/05/2000 rep. 21329 racc. 2487, atto rogito Notaio Giovanni Sacco del 12/03/2002 rep. 31942 racc. 4132, atto rogito Notaio Claudio Canepa 02/07/2010 rep. 94099 racc. 9288.

PATTI

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in buono stato, con qualche segno di degrado su pareti in prossimità delle finestre con qualche macchia di muffa (vedi finestra soggiorno).

I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione.

Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punta di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne.

Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata).

Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti.



Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".

PARTI COMUNI

In data 08-03-2024 si inviava a mezzo email all'amministratore del condominio di Via Andrea Podestà civ. 33 e Via Andrea Podestà 31-33 **** Omissis **** specifica comunicazione con richiesta dettagliata in relazione alla quota millesimale proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione, inoltre, importo annuo spese di gestione, copia del regolamento di condominio, eventuali rate scadute nel biennio pregresso, eventuali dotazioni condominiali in capo all'immobile.

La risposta dell'amministrazione riportava:

"-Spese via podestà 31/33 anno 2022/2023 € 4737,98 di cui 3132,00 spese legali per recupero credito, si tenga conto che nelle spese indicate rientrano spese acqua e riscaldamento legate al consumo.

- Spese via podestà 33 anno 2022/2023 € 4461.17 di cui 2738 € legali per attività di recupero credito,
- Non ci sono spese straordinarie deliberate,
- Non ci sono dotazioni condominiali
- L'Acqua viene ripartita in base al consumo"

Unitamente al messaggio sopra riportato l'amministratore inoltrava la sotto elencata documentazione e alla presente perizia allegata:

- Regolamento di condominio di Via Andrea Podestà civv. 31-33
- tabelle millesimali riscaldamento Via Andrea Podestà civv. 31-33
- rendiconto esercizio 2022/23 con chiusura 31/05/2023 Via Andrea Podestà 31-33 cf 95193700101
- rendiconto esercizio 2022/23 con chiusura 31/05/2023 Via Andrea Podestà 33 - cf 94105800109
- millesimi generali Via Andrea Podestà 33
- millesimi generali Via Andrea Podestà 31-33
- millesimi riscaldamento Via Andrea Podestà 31-33

Dalla lettura dei documenti pervenuti emerge che per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

- Condominio Via Podestà civv. 31-33 sono attribuiti millesimi generali pari a 42,160/1000
- Condominio Via Podestà civ. 33 sono attribuiti millesimi generali pari a 42,16/1000
- Condominio Via Podestà civv. 31-33 sono attribuiti millesimi riscaldamento pari a 74,826/1000

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono presenti le seguenti posizioni alla data di invio convocazione della assemblea dei condomini:

- invio convocazione al 18.01.2024: Condominio Via Andrea Podestà civ. 33 preventivo di gestione ordinaria esercizio 2023/24 Euro 2.148,74 con saldo fine esercizi precedenti per Euro 15.877,20 Euro.
- invio convocazione al 19.01.2024: Condominio Via Andrea Podestà civv. 31-33 preventivo di gestione ordinaria esercizio 2023/24 Euro 3.142,39 con saldo fine esercizi precedenti per Euro 14.865,23.

Annessa all'appartamento oggetto di stima e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione immobile su tre lati con affaccio sui distacchi sottostanti, fronti SUD, EST ed OVEST.

Altezza interna utile: misura pavimento/soffitto rilevata nel locale soggiorno pari a 2,80 metri, locale cantina 2,85 metri.

Str. verticali: vista l'epoca di costruzione dello stabile si presume struttura portante in telaio di cemento armato e tamponature in laterizi cassa vuota.

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: piana a tetto a falde inclinate, presente spazio sottotetto non riscaldato liberamente ventilato per assenza alcuni infissi.

Manto di copertura: vedi sopra

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco con tinteggiatura ormai dilavata dal tempo.

Internamente pareti rifinite in intonaco con tinteggi da interni il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica per bagno, piastrelle in graniglia lucidate nella restante porzione di alloggio.

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso blindata, finestre in telaio di alluminio con vetro doppio con tapparelle avvolgibili in PVC e cassettoni in legno non isolati.

Presenti impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori (impianto centralizzato).

Non sono state eseguite prove di funzionalità degli impianti pertanto con solo rilievo "a vista".

Non sono stati messi a disposizione la certificazione impianti ex L 46/90 o DM 37/08 per impianti elettrico/idrico/riscaldamento/gas/ACS pertanto ritenuti non conformi con relativa riduzione sul valore complessivo del bene.

Si segnala la presenza di tracce di infiltrazione e muffe in prossimità di finestre (soggiorno) si segnala altresì la presenza al di sopra dell'alloggio di locale NON riscaldato liberamente ventilato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2000 al 12/03/2002	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Sacco	08/05/2000	21329	2487
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/03/2002 al 02/07/2010	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Sacco	12/03/2002	31942	4132
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova	15/03/2002	9340	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Genova	19/03/2002	001677	
Dal 02/07/2010	**** Omissis ****	Vendita di quota di immobile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio Canepa	02/07/2010	94099	9288
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/07/2010	16741	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle entrate Genova 1	20/07/2010	3316 serie 1T	

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.

Si rimanda e si fa espresso riferimento per le provenienze e consistenze a quanto contenuto negli atti di provenienza dell'immobile atto rogito Notaio Giovanni Sacco del 08/05/2000 rep. 21329 racc. 2487, atto rogito Notaio Giovanni Sacco del 12/03/2002 rep. 31942 racc. 4132, atto rogito Notaio Claudio Canepa 02/07/2010 rep. 94099 racc. 9288.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Genova - Territorio aggiornate al 23/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/07/2010
Reg. gen. 24616 - Reg. part. 16741
Quota: 1/1
Importo: € 265.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.500,00
Interessi: € 132.500,00
Rogante: Notaio Caludio Canepa
Data: 02/07/2010
N° repertorio: 94100
N° raccolta: 9289

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/05/2019
Reg. gen. 14519 - Reg. part. 10957
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25840 - Reg. part. 20463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 06/09/2023
Reg. gen. 30408 - Reg. part. 24141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA



L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico). L'edificio risulta posto in zona ESCLUSE dalle "aree potenzialmente allagabili".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta depositato presso archivio progetti del Comune di Genova il progetto di costruzione num. 40 del 1962 che ottenuto in copia evidenzia la presenza di varianti l'ultima che corrisponde ad ordinanza del Sindaco 1971 del 04.12.1972.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Genova è emerso che per l'appartamento di Via Andrea Podestà civ. 33 int. 11 NON sono presenti progetti particolari dedicati all'unità immobiliare.

In particolare si sono ispezionate le seguenti banche dati del Comune di Genova con i seguenti esiti:

- Pratiche edilizie: presenti pratiche relative ad altri immobili presenti nell'edificio ma non all'u.i.u in oggetto: progetto non pertinente,
- Pratiche storiche: n.d.
- Schedario: n.d.
- Cartografia ufficio Visura Progetti (es. progetti costruzione): progetto 40/1962 (con variante reperita all'interno del fascicolo)
- art. 48 L 47/85: n.d.
- Agibilità/abitabilità: nessun documento presente

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le tavole di progetto trasmesse dall'Ufficio visura al sottoscritto (rif. fascicolo prog. 40/62) emergono le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni, tenuto conto che sia applicabile al piano in questione la tavola denominata come "E" benchè riferita al piano terra, dal momento che vengono raffigurate modifiche alle parti comuni vano scale e ascensore incidenti inevitabilmente anche ai piani superiori,
- sempre nel confronto con la tavola "E", si evince che attualmente è stata eliminata la porta finestra verso la loggia esterna che nel progetto di costruzione evidenzia la chiusura verso l'esterno, tale da considerare la loggia spazio della loggia come esterno e non ripostiglio interno come rilevato.

“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa”: l'articolo 36 indica: “Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.” Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.



Visto il confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto autorizzato si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante l'applicazione del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis e non dell'art. 36 sopra citato, in alternativa applicazione dell'art. 22 L.R. 16/08 con sanzione per Euro 172,15. Per le modifiche eseguite sulla loggia si prevede il ripristino del serramento e la riconduzione dei luoghi allo stato progettuale e smontaggio chiusure trasparenti sul fronte esterno corrispondente.

“...altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: --- normativa: --- Stato procedimento: --- Costi: --- Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.... il comma in oggetto prevede: “...6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge. Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 c. 6. relativamente alla data delle “ragioni di credito” che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

“.....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria “Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 “..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.” Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis oltre che art. 22 L.R. 16/08 e rimessa in pristino del serramento loggia e smontaggio chiusure sul fronte esterno corrispondente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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



L'immobile oggetto di esecuzione fa parte del condominio di Via Andrea Podestà 33 e condominio di Via Andrea Podestà civv. 31 e 33, in particolare il condominio civ 33 parte nel presente procedimento.

Il condominio di Via Adrea Podestà civv. 31-33 è creditore procedente nel presente procedimento esecutivo, in particolare dall'atto di pignoramento depositato in PCT si legge che gravano sulla proprietà dell'appartamento int.

11 importo per Euro 10.777,72.

Salvo cifra meglio specificata in sede di precisazione del credito

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Nel caso in esame lotto unico composto da singolo immobile.

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4

Abitazione in appartamento di tipo economico (A/3), posto al piano 4 (al di sotto del sottotetto non riscaldato) dell'edificio di Via Andrea Podestà civ. 33 all'interno 11. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 4° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, bagno e loggia coperta direttamente accessibile dal locale cucina, oltre che cantina al piano 1S. Annessa a detto appartamento e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487. La strada Via Andrea Podestà si diparte da Via Martiri del Turchino e garantisce accesso agli edifici presenti in zona, da quanto constatato risulta zona con scarsità di servizi commerciali di vicinato. La zona di ubicazione dell'edificio (ex quartiere delegazione di Prà) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo popolare (ex edilizia residenziale pubblica) presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con discreta disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 11, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 60.285,60

Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore



riferito al metro quadro tenuto altresì conto di quanto espressamente dettato dalle indicazioni contenute nel quesito peritale formulato da G.E in cui viene fatto riferimento ai prezzi per immobili reperiti su Portale vendite Pubbliche e Astegiudiziarie.it.

Non avendo reperito sui sopra citati portali internet, immobili che fossero comparabili con quello oggetto di stima, specie per quanto attiene la posizione geografica, il valore quindi è stato dedotto dagli annunci presenti sui siti internet specializzati nel settore immobiliare, cercando quali oggetti comparabili immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, attingendo e confrontando i valori ottenuti con le informazioni presenti in Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima, ricerca di atti notarili di vendita di immobili oggetto di libera compravendita. In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile utilizzare valori OMI corrispondenti ai valori al di sotto dei minimi per la categoria di interesse (abitazioni economico) valori che si è ritenuto di ridurre visto l'esito della ricerca prodotta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4	83,73 mq	720,00 €/mq	€ 60.285,60	100,00%	€ 60.285,60
				Valore di stima:	€ 60.285,60

Valore di stima: € 60.285,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazione edilizia (pratiche + sanzione)	1000,00	€
regolarizzazione catastale (pratica+oneri)	450,00	€
assenza garanzia vizi ed evizione	5,00	%
assenza conformità impianti	5,00	%
riconduzione stato legittimo loggia - opere serramenti	1100,00	€



Valore finale di stima: € 51.707,04

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 14/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzei Natale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Noatio Canepa Rep 94099 del 02.07.2010
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Sacco rep 21329 del 08.05.2000
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notaio Sacco rep 31942 del 12.03.2002
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavola D progetto costruzione
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - tavola E progetto costruzione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 1 Foto - allegato fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda OMI GEOPOI
- ✓ N° 1 Google maps - localizzazione geografica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Doc Amministrazione condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (ultima in atti)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo 19.03.2024



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4

Abitazione in appartamento di tipo economico (A/3), posto al piano 4 (al di sotto del sottotetto non riscaldato) dell'edificio di Via Andrea Podestà civ. 33 all'interno 11. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 4° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, bagno e loggia coperta direttamente accessibile dal locale cucina, oltre che cantina al piano 1S. Annessa a detto appartamento e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487. La strada Via Andrea Podestà si diparte da Via Martiri del Turchino e garantisce accesso agli edifici presenti in zona, da quanto constatato risulta zona con scarsità di servizi commerciali di vicinato. La zona di ubicazione dell'edificio (ex quartiere delegazione di Prà) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo popolare (ex edilizia residenziale pubblica) presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con discreta disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 11, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (PUC vigente): Zona AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico). L'edificio risulta posto in zona ESCLUSE dalle "aree potenzialmente allagabili".

Prezzo base d'asta: € 51.707,04



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 300/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.707,04

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Andrea Podestà 33 int 11, edificio 33, interno 11, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 171, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	83,73 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presentava al momento del sopralluogo in buono stato, con qualche segno di degrado su pareti in prossimità delle finestre con qualche macchia di muffa (vedi finestra soggiorno). I pavimenti dell'abitazione sono in piastrelle in graniglia lucidate, mentre sono presenti piastrella in ceramica in pavimento wc. Rivestimenti delle pareti della cucina e del wc con piastrelle in ceramica, in stato di ordinario di conservazione. Porte interne in legno, finestre in alluminio a doppio vetro senza alcuna caratteristica di bontà dal punta di vista energetico, cassettoni per avvolgibili in legno, tapparelle esterne. Il locale wc presenta i sanitari wc, lavabo e piatto doccia, con rubinetteria di uso corrente, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Porta di ingresso al piano in legno con pannellatura (di tipo blindata). Presente impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con termosifoni con termovalvole nei vari ambienti. Impianto elettrico presente e funzionante. Funzionamento impianti e verifica effettuati per quanto ispezionabile, senza esecuzione di prove/test e/o indagini che eccedano la verifica "a vista".		
Descrizione:	Abitazione in appartamento di tipo economico (A/3), posto al piano 4 (al di sotto del sottotetto non riscaldato) dell'edificio di Via Andrea Podestà civ. 33 all'interno 11. L'immobile trova accesso dal ballatoio condominiale al piano 4° e risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, camera, camera matrimoniale, bagno e loggia coperta direttamente accessibile dal locale cucina, oltre che cantina al piano 1S. Annessa a detto appartamento e compresa nella vendita la proporzionale comproprietà dell'area circostante l'edificio e comune ad altri fabbricati come meglio individuata in colore rosa nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a rogito Notaio Sacco di Genova del 8 maggio 2000 rep. 21329 racc. 2487. La strada Via Andrea Podestà si diparte da Via Martiri del Turchino e garantisce accesso agli edifici presenti in zona, da quanto constatato risulta zona con scarsità di servizi commerciali di vicinato. La zona di ubicazione dell'edificio (ex quartiere delegazione di Prà) con connotazioni tipiche di sviluppo edilizio ed urbanistico per edifici di tipo popolare (ex edilizia residenziale pubblica) presenta quindi edifici con volumetrie importanti in aree con discreta disponibilità di parcheggio. La zona risulta collegata con la parte a valle della delegazione con autobus di linea urbana e sempre nella delegazione presenti scuole di vario ordine e grado. L'appartamento interno 11, oggetto di esecuzione, è ubicato all'interno di fabbricato in condominio, con parti comuni quali ad esempio scale, ballatoi, atrio, l'appartamento risulta dotato di impianto di riscaldamento centralizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis ****, debitore esecutato, e dalla sua famiglia.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 21/07/2010
Reg. gen. 24616 - Reg. part. 16741
Quota: 1/1
Importo: € 265.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 132.500,00
Interessi: € 132.500,00
Rogante: Notaio Caludio Canepa
Data: 02/07/2010
N° repertorio: 94100
N° raccolta: 9289

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 07/05/2019
Reg. gen. 14519 - Reg. part. 10957
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 24/07/2023
Reg. gen. 25840 - Reg. part. 20463
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 06/09/2023
Reg. gen. 30408 - Reg. part. 24141
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

