
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 139/2022 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	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 139/2022 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.574,15	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

All'udienza del 22/06/2022, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/06/2022 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 Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 19 del civ. 16 di via Nicolò Copernico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Valle Sturla.

L'immobile si trova in un contesto tranquillo e silenzioso del quartiere di Borgoratti che dista circa 8 km dal centro cittadino.

Via Copernico è una traversa di via Borgoratti, una strada molto stretta che sale con tornanti piuttosto ripidi lungo la collina; l'edificio si colloca quasi in cima alla strada, in corrispondenza di un ampio slargo ove è possibile il parcheggio libero.

Il caseggiato, che accorpa i civv. 14 e 16 di via Copernico, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il PT, ed è privo di ascensore.

L'U.I. interno 19 è al sesto piano.

La zona è servita dalle linee AMT di trasporto urbano, con fermate lungo l'arteria principale. Gli esercizi commerciali sono prevalentemente ubicati lungo via Borgoratti e via Posalunga. Nella zona il traffico è piuttosto intenso, ma via Copernico è percorsa dai soli mezzi volti a raggiungere le residenze private.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Nervi; a breve distanza è anche la stazione ferroviaria di Genova Brignole.

In particolare l'edificio è sito nel tratto sommitale della via ed è raggiungibile pedonalmente con una certa difficoltà data la lunga salita; vi sono percorsi alternativi lungo antiche crose, comunque sempre piuttosto impervi. Anche l'accessibilità carrabile non è semplice in quanto la strada, specie nel tratto iniziale, è molto stretta e, a causa delle vetture parcheggiate, costringe ad un senso unico alternato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 04/04/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO. srl

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.

Un primo accesso all'immobile è stato tentato in data 12/03/2024, ma non risultava presente nessuno. L'accesso forzoso all'alloggio è avvenuto in data 04/04/2024 alla presenza di So.Ve.Mo., del fabbro e della forza pubblica (Commissariato di Nervi), in assenza dell'Esecutata.

Il fabbricato veniva realizzato nell'ambito di una lottizzazione che comprendeva la costruzione di n. 13 case popolari da parte del Comune di Genova. Successivamente, con deliberazione del CC n. 29/2001 del 21/03/2001 il Comune di Genova approvava il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per la gestione del patrimonio immobiliare" con cui molti degli immobili venivano venduti.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Non è presente in atti certificazione notarile, ma ispezione ipotecaria eseguita in data 12/04/2022. Da ulteriore ispezione ipotecaria eseguita in data 11/06/2024 non sono risultate ulteriori iscrizioni o 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)

Si allega Atto di provenienza con cui l'Esecutata è divenuta proprietaria dell'immobile. Nell'Atto l'Esecutata si dichiara libera da vincoli coniugali.

CONFINI

L'Appartamento confina a nord, in parte con altre u.i., in parte con vano scala; ad est ed ovest con altre u.i.; a sud, mediante muro perimetrale ha affaccio su via Copernico.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,16 mq	48,63 mq	1	48,63 mq	3,25 m	6
Balcone scoperto	4,87 mq	4,87 mq	0,30	1,46 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				50,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				50,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il sesto ed ultimo piano dell'immobile.

L'unità immobiliare interno 19 è composta da:

- vano ingresso - distribuzione di superficie netta pari a mq 3,85;
- camera matrimoniale di superficie netta pari a mq 16,35 con portafinestra ad affaccio sud su uno dei balconi;
- servizio igienico con superficie netta pari a mq 4,17, con finestra ad affaccio sud;
- cucina con superficie netta pari a mq 5,61, con finestra ad affaccio sud;
- soggiorno con superficie netta pari a mq 10,18, con portafinestra ad affaccio sud su uno dei balconi;
- n. 2 balconi di superficie netta pari rispettivamente a mq 2,40 e mq 4,87.

L'altezza interna è pari a ml 3,25; il bagno è parzialmente controsoffittato ad H. 2,11 per la presenza del soppalco serbatoi.

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, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni ed il 30% della superficie dei balconi o pertinenze comunicanti (in quanto fino a mq 25,00).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/05/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 643, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4

		Cl.2, Cons. 3,5 Piano 6
Dal 29/05/1989 al 30/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 643, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 6
Dal 30/07/1999 al 29/06/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 643, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 6
Dal 29/06/2001 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 643, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 6
Dal 31/05/2004 al 12/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 643, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano 6
Dal 12/02/2009 al 11/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 48, Part. 1361, Sub. 39, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 47 mq Rendita € 216,91 Piano 6

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Nella storia degli intestati dell'immobile al 30/07/1999 è registrata "Voltura d'Ufficio - Ripristino ditta per errore d'ufficio: voltura n. 17028/1999 in atti dal 30/07/1999".

- 30/06/1987 impianto meccanografico;

- 12/02/2009: variazione identificativi per allineamento mappe: soppressione della particella 643 e costituzione della 1361.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	48	1361	39	1	A4	2	3,5	47 mq	216,91 €	6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla distribuzione planimetrica interna rappresentata nella

planimetria catastale datata 23/01/1962.

Occorrerà, pertanto, procedere con presentazione di variazione planimetrica presso l'Agenzia del Territorio di Genova mediante pratica DOCFA il cui onere viene indicato in € 350,00, previa sanatoria per regolarizzazione comunale (V. paragrafo "Regolarità edilizia").

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato.

Nel complesso l'appartamento, pur molto ingombro, presenta un buono stato di conservazione, con finiture che rendono evidente un intervento di manutenzione degli interni piuttosto recente.

La porta caposcala non è di tipo blindato; tutti i serramenti esterni sono rimasti quelli coevi alla costruzione, in legno con vetro singolo; le avvolgibili sono in PVC; i cassonetti in legno non sono coibentati.

L'impianto elettrico risulta essere stato oggetto di manutenzione, ma non ne sono state fornite certificazioni.

I balconi dell'immobile sono, invece, in stato di grave degrado: risultano essere state eseguite dall'Amministrazione condominiale opere di messa in sicurezza con demolizioni delle porzioni di intonaco ammalorato e pericolante. L'Amministrazione dichiarava essere già state presentate offerte per opere di ripristino, indicando le stesse come relative sia alle strutture, sia all'impermeabilizzazione; detti lavori non risultano ancora deliberati.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio.

L'accesso principale avviene da via Copernico.

L'edificio non ha spazi esterni di pertinenza condominiale. Non vi sono posti auto assegnati o di pertinenza; nessuna cantina è afferente all'interno 19.

Non è presente ascensore.

Il Regolamento di Condominio viene allegato alla presente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente agli anni cinquanta, con pareti di tamponamento in laterizi, non coibentate.

L'immobile presenta pianta a forma rettangolare, a 7 piani fuori terra, conclusi da copertura piana non praticabile.

Le facciate dell'immobile sono finite ad intonaco civile tinteggiato; il fronte principale ed il posteriore risultano verticalmente scanditi dalla bicromia che caratterizza anche gli altri edifici della zona, frutto di un progetto di lottizzazione unitaria; le bucaure sono tutte squadrate e sono presenti piccoli balconi in aggetto. I fronti laterali risultano privi di bucaure.

Il portone di ingresso all'immobile, di tipo metallico vetrato, immette all'atrio, di modesta dimensione, da cui, previa una breve rampa, si diparte il vano scala; la pavimentazione è in graniglia alla genovese; gli scalini presentano pedate ed alzate in marmo; le pareti sono connotate da lambrino in tinta a finitura bucciata; le ringhiere sono metalliche di tipo economico a semplice disegno; dai ballatoi, connotati da pavimentazione in graniglia, si ha accesso a 3 appartamenti per piano.

La porta caposcala dell'appartamento int. 19 non è di tipo blindato. I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono in piastrelle di grès, frutto di intervento di manutenzione relativamente recente (non documentato); il bagno e la cucina presentano rivestimento in piastrelle anche a parete.

Il servizio igienico, con finestra, è dotato di wc con cassetta di cacciata a incasso, bidet, lavabo, vasca; vi trova posto allo stato attuale anche una lavatrice. Il vano mantiene a vista il soppalco che ospitava originari serbatoi, il quale riduce l'altezza del vano a ml 2,11 in corrispondenza della zona di ingresso.

La cucina, dotata di finestra, presenta dimensione molto ridotta.

I due balconi, con la caratteristica pavimentazione in piastrelle di gres rosso, sono protetti lateralmente da parapetto in muratura, frontalmente da ringhiera metallica.

Le porte sono di tipo economico; la cucina è caratterizzata da porta a soffietto.

Tutti i serramenti esterni sono in legno a vetro singolo con avvolgibili in PVC.

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità naturale e vista abbastanza aperta data l'ampia distanza dall'immobile frontistante che, però, per le importanti dimensioni, lo sovrasta e ne preclude la visuale panoramica.

L'appartamento è dotato dei consueti impianti. L'impianto elettrico risulta del tipo sfilabile sotto traccia, ma non è presente certificazione a norma; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con sistema di distribuzione a radiatori, presenti in ogni vano; la caldaia murale è collocata in nicchia in cucina con scarico fumi in facciata; non è stato fornito libretto di caldaia. L'acqua calda sanitaria è prodotta autonomamente. Non sono presenti sistemi di allarme e condizionamento.

Il sistema di adduzione idrica è con serbatoi collocati nel sottotetto; è presente antenna TV centralizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'immobile, alla data del 17/05/2024 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultava residente esclusivamente l'Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/2001 al 31/05/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rosa Voiello	29/06/2001	68745	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	27/07/2001	22040	14434
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Rosa Voiello	31/05/2004	74091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/06/2004	30198	18481
		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.

Con deliberazione del CC n. 29/2001 del 21/03/2001 il Comune di Genova aveva approvato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per la gestione del patrimonio immobiliare"; con atto del 29/06/2001, appunto, il Comune di Genova aveva proceduto alla vendita alla Società Tono S.p.A. di molti immobili tra i quali l'u.i. oggetto della presente vertenza. Dalla Tono S.p.A. il bene veniva venduto all'Esecutata. Si inserisce in allegato Atto di provenienza.

Nell'atto si fa riferimento al Regolamento di Condominio "allegato all'atto di compravendita a rogito notaio F. Felis del 08/05/2002 Rep. 100.087".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/06/2004

Reg. gen. 30199 - Reg. part. 7044

Importo: € 120.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00

Rogante: notaio Rosa Voiello

Data: 31/05/2004

N° repertorio: 74092

Note: Nell'Iscrizione è indicato indirizzo errato dell'unità negoziale di cui sono presenti i dati catastali corrispondenti all'immobile oggetto della presente vertenza (Sez. GED - F. 48 Mapp. 643 - non ancora 1361 - sub 39); nella Visura storica anche la trascrizione dell'Atto di compravendita - a rogito notaio Rosa Voiello rep. 74091 del 31/05/2004 - riporta lo stesso errore di indirizzo, invece correttamente indicato nell'Atto di provenienza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 11/04/2022

Reg. gen. 12467 - Reg. part. 9044

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.

Tale zona corrisponde a “parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica”. Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: “servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita”.

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).

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).

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 risulta agibile.

Il progetto di costruzione dell'immobile di via Copernico 14-16 rientra in un più ampio progetto che prevedeva la costruzione di "13 case popolari" in via Posalunga (attuale via Copernico) comprendenti numerosi alloggi. Il progetto, rubricato presso l'Edilizia Privata al n. 906/1952, è a firma dell'ing. M. Braccialini, su committenza del Comune di Genova.

Il 13/03/1954 veniva presentata una Variante, rubricata al n. 668, approvata in data 29/03/1954.

Il caseggiato otteneva l'abitabilità in data 31/08/1960 con Decreto n. 820/1960.

In relazione alle parti comuni, presso l'Edilizia Privata è archiviato anche il Prog. n. 214/1980 per "Installazione di canne fumarie per gli impianti di riscaldamento autonomo", approvato con provvedimento n. 536 del 06/05/1983, variante in corso d'opera del progetto già autorizzato con provvedimento n. 1021/1980; la fine dei lavori relativi è indicata al 03/05/1984.

Presso il Comune di Genova, Settore Edilizia Privata, non risultano protocollate richieste di autorizzazione inerenti progetti per opere interne afferenti l'appartamento in oggetto.

La planimetria catastale vigente dell'u.i. int. 19 è ancora quella di impianto, risalente al 20/04/1960.

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.

La planimetria catastale di impianto risulta conforme alla planimetria di progetto rappresentativa del piano tipo.

Dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale emergono, invece, alcune difformità. Si rileva che siano state eseguite opere interne volte a modificare la distribuzione planimetrica dei vani in assenza di Autorizzazione edilizia. Detti lavori hanno condotto ad una conformazione degli ambienti in parziale contrasto con il regolamento edilizio in vigore: il vano soggiorno non ha superficie di almeno 14,00 mq e ha lato minimo inferiore a ml 2,50; la cucina, allo stato attuale conformata come vano indipendente, ha superficie molto ridotta per non presentare comunicazione ampia e diretta con il soggiorno, come in origine risultava indicato a progetto con la dizione "tinello/cucina".

Poiché non si hanno informazioni sull'epoca di esecuzione dell'abuso, vale a dire se antecedenti il 01/01/2005, si ritiene necessario provvedere con pratica CILA in sanatoria che, oltre alla sanzione edilizia di € 1.000,00, implica l'onere professionale che si stima in € 1.800,00. Cautelativamente, in ragione delle indeterminanze legate al rispetto dei minimi dimensionali, non potendo allo stato attuale escludere l'eventuale richiesta dell'Amministrazione comunale di rimessa in pristino, si ritiene di indicare anche un onere per eventuali opere edilizie per la ricalibrazione della volumetria dei vani, che si stima in circa € 3.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 900,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.771,51

Importo spese straordinarie già deliberate: € 365,37

MM generali afferenti l'interno 19: 18,98/1000;

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2023 afferenti l'interno 19: € 855,72;

Spese condominiali gestione ordinaria esercizio 2024 (preventivo) afferenti l'interno 19: € 915,79;

Spese straordinarie già deliberate afferenti l'interno 19: € 365,37 (indicate dall'Amministrazione come non versate).

In data 17/05/2024 l'Amministratore trasmetteva i rendiconti consuntivi e preventivi da cui si rilevava la situazione debitoria dell'int. 19: l'Amministrazione indica una situazione debitoria complessiva a carico dell'Esecutata pari a € 5.398,47 (relativa alla gestione ordinaria) + € 365,67 (straordinaria).

Le rate n. 1 e n. 2 (già scadute) relative al preventivo 2024 gestione ordinaria 2024 non risultano ancora state versate.

Il civ. 16 forma un unico condominio con il civ. 14 (codice fiscale unico); ciascun civico comprende n. 20 appartamenti.

Il costo medio annuo indicativo dell'Amministrazione ordinaria comunicato dall'Amministratore pro-tempore risulta

pari a circa € 900,00.

L'Amministratore dichiarava essere previsti e già deliberati lavori straordinari alle parti comuni riferiti all'approntamento di un parapetto di sicurezza a tetto per un importo complessivo pari a € 10.360,00 + IVA; dichiarava, inoltre, essere in previsione, lo smaltimento amianto sulla copertura ed il ripristino dei balconi con rifacimento dell'impermeabilizzazione per cui dichiarava essere in corso la raccolta di preventivi. Dall'ultimo verbale assembleare (13/03/2024) risulta, inoltre, in corso di valutazione per il civ. 16 l'installazione di impianto ascensore.

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 Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 19 del civ. 16 di via Nicolò Copernico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Valle Sturla. L'immobile si trova in un contesto tranquillo e silenzioso del quartiere di Borgoratti che dista circa 8 km dal centro cittadino. Via Copernico è una traversa di via Borgoratti, una strada molto stretta che sale con tornanti piuttosto ripidi lungo la collina; l'edificio si

colloca quasi in cima alla strada, in corrispondenza di un ampio slargo ove è possibile il parcheggio libero. Il caseggiato, che accorpa i civv. 14 e 16 di via Copernico, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il PT, ed è privo di ascensore. L'U.I. interno 19 è al sesto piano. La zona è servita dalle linee AMT di trasporto urbano, con fermate lungo l'arteria principale. Gli esercizi commerciali sono prevalentemente ubicati lungo via Borgoratti e via Posalunga. Nella zona il traffico è piuttosto intenso, ma via Copernico è percorsa dai soli mezzi volti a raggiungere le residenze private. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Nervi; a breve distanza è anche la stazione ferroviaria di Genova Brignole. In particolare l'edificio è sito nel tratto sommitale della via ed è raggiungibile pedonalmente con una certa difficoltà data la lunga salita; vi sono percorsi alternativi lungo antiche croce, comunque sempre piuttosto impervi. Anche l'accessibilità carrabile non è semplice in quanto la strada, specie nel tratto iniziale, è molto stretta e, a causa delle vetture parcheggiate, costringe ad un senso unico alternato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1361, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 65.117,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e sono state condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento.

È stato verificato che nella zona di Borgoratti, ed in particolare lungo via Copernico, risultano in vendita molti immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento, ma in generale da ristrutturare; il prezzo di immissione sul mercato risulta compreso tra € 980,00/mq ed € 1.750,00/mq.

La quotazione OMI secondo semestre 2023 - per il Comune di Genova, nell'ambito della microzona catastale n. 80, Fascia/Zona Periferica/BORGORATTI TU.M. (V. BORGORATTI-V. CADIGHIARA-V. POSALUNGA-V. SAPETO-V. TANINI), Cod. D16 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 1.050,00/mq ed € 1.550,00/mq (V. allegato).

Per completezza sono stati verificati anche i "Valori immobiliari dichiarati" reperiti sul portale dell'Agenzia delle Entrate, rilevando le quotazioni degli immobili compravenduti per gli anni 2021/22 in via Copernico (nell'ambito della stessa lottizzazione) e via Borgoratti: si è potuto rilevare che sono state vendute molte u.i. proprio negli immobili immediatamente limitrofi al civico in oggetto: i valori unitari sono indicati compresi tra € 820,00/mq ed € 2.042,00/mq.

Nell'immobile specifico, inoltre, sono state oggetto di stima nel 2023 per vendita all'asta altre due u.i., site entrambe ad un piano basso, valutate rispettivamente € 1.020,00/mq ed € 1.114,00/mq, descritte come da ristrutturare.

Ponderati i sopradescritti prezzi di immissione in vendita, tenendo in considerazione quale deprezzamento lo stato manutentivo del condominio e l'assenza di ascensore, ma valutando positivamente le comunque recenti finiture dell'appartamento, seppur non in linea con le attuali tendenze, si è stimato congruo un valore attestato sulla media dell'OMI, pari ad € 1.300,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6	50,09 mq	1.300,00 €/mq	€ 65.117,00	100,00%	€ 65.117,00
				Valore di stima:	€ 65.117,00

Valore di stima: € 65.117,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale	6150,00	€
Spese condominiali insolute ultimi due anni	2137,00	€

Valore finale di stima: € 53.574,15

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 14/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza - ALL A - Atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - ALL B- visura storica per immobile (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ Planimetrie catastali - ALL C - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - ALL D- Rilievo (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ Tavola del progetto - ALL E1- Progetto
- ✓ Tavola del progetto - ALL E2- Progetto

- ✓ Tavola del progetto - ALL E3- Progetto
- ✓ Tavola del progetto - ALL E4- Progetto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - ALL F- Dichiarazione Abitabilità
- ✓ Altri allegati - ALL G - Certificati Anagrafe (Aggiornamento al 17/05/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL H- Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - ALL I- OMI
- ✓ Foto - ALL L-Doc Fotografica Esterni (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ Foto - ALL M-Doc Fotografica Interni (Aggiornamento al 04/04/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL N - APE (Aggiornamento al 21/05/2024)
- ✓ Altri allegati - ALL O- Perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6
Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 19 del civ. 16 di via Nicolò Copernico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Valle Sturla. L'immobile si trova in un contesto tranquillo e silenzioso del quartiere di Borgoratti che dista circa 8 km dal centro cittadino. Via Copernico è una traversa di via Borgoratti, una strada molto stretta che sale con tornanti piuttosto ripidi lungo la collina; l'edificio si colloca quasi in cima alla strada, in corrispondenza di un ampio slargo ove è possibile il parcheggio libero. Il caseggiato, che accorpa i civv. 14 e 16 di via Copernico, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il PT, ed è privo di ascensore. L'U.I. interno 19 è al sesto piano. La zona è servita dalle linee AMT di trasporto urbano, con fermate lungo l'arteria principale. Gli esercizi commerciali sono prevalentemente ubicati lungo via Borgoratti e via Posalunga. Nella zona il traffico è piuttosto intenso, ma via Copernico è percorsa dai soli mezzi volti a raggiungere le residenze private. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Nervi; a breve distanza è anche la stazione ferroviaria di Genova Brignole. In particolare l'edificio è sito nel tratto sommitale della via ed è raggiungibile pedonalmente con una certa difficoltà data la lunga salita; vi sono percorsi alternativi lungo antiche croce, comunque sempre piuttosto impervi. Anche l'accessibilità carrabile non è semplice in quanto la strada, specie nel tratto iniziale, è molto stretta e, a causa delle vetture parcheggiate, costringe ad un senso unico alternato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1361, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A4
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. Tale zona corrisponde a "parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica". Nella disciplina delle destinazioni d'uso, le funzioni ammesse principali risultano: "servizi ad uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita". 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). 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).

Prezzo base d'asta: € 53.574,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.574,15

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Nicolò Copernico civ. 16, interno 19, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1361, Sub. 39, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	50,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato e abitato. Nel complesso l'appartamento, pur molto ingombro, presenta un buono stato di conservazione, con finiture che rendono evidente un intervento di manutenzione degli interni piuttosto recente. La porta caposcala non è di tipo blindato; tutti i serramenti esterni sono rimasti quelli coevi alla costruzione, in legno con vetro singolo; le avvolgibili sono in PVC; i cassonetti in legno non sono coibentati. L'impianto elettrico risulta essere stato oggetto di manutenzione, ma non ne sono state fornite certificazioni. I balconi dell'immobile sono, invece, in stato di grave degrado: risultano essere state eseguite dall'Amministrazione condominiale opere di messa in sicurezza con demolizioni delle porzioni di intonaco ammalorato e pericolante. L'Amministrazione dichiarava essere già state presentate offerte per opere di ripristino, indicando le stesse come relative sia alle strutture, sia all'impermeabilizzazione; detti lavori non risultano ancora deliberati.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 19 del civ. 16 di via Nicolò Copernico, nel Comune di Genova, nuova circoscrizione Levante, vecchia circoscrizione Valle Sturla. L'immobile si trova in un contesto tranquillo e silenzioso del quartiere di Borgoratti che dista circa 8 km dal centro cittadino. Via Copernico è una traversa di via Borgoratti, una strada molto stretta che sale con tornanti piuttosto ripidi lungo la collina; l'edificio si colloca quasi in cima alla strada, in corrispondenza di un ampio slargo ove è possibile il parcheggio libero. Il caseggiato, che accorpa i civv. 14 e 16 di via Copernico, si sviluppa su sei piani fuori terra, oltre il PT, ed è privo di ascensore. L'U.I. interno 19 è al sesto piano. La zona è servita dalle linee AMT di trasporto urbano, con fermate lungo l'arteria principale. Gli esercizi commerciali sono prevalentemente ubicati lungo via Borgoratti e via Posalunga. Nella zona il traffico è piuttosto intenso, ma via Copernico è percorsa dai soli mezzi volti a raggiungere le residenze private. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Nervi; a breve distanza è anche la stazione ferroviaria di Genova Brignole. In particolare l'edificio è sito nel tratto sommitale della via ed è raggiungibile pedonalmente con una certa difficoltà data la lunga salita; vi sono percorsi alternativi lungo antiche croce, comunque sempre piuttosto impervi. Anche l'accessibilità carrabile non è semplice in quanto la strada, specie nel tratto iniziale, è molto stretta e, a causa delle vetture parcheggiate, costringe ad un senso unico alternato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Nell'immobile, alla data del 17/05/2024 come da "Certificato Contestuale di Residenza e Stato di famiglia", risultava residente esclusivamente l'Esecutata.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/06/2004
Reg. gen. 30199 - Reg. part. 7044
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Rosa Voiello
Data: 31/05/2004
N° repertorio: 74092
Note: Nell'Iscrizione è indicato indirizzo errato dell'unità negoziale di cui sono presenti i dati catastali corrispondenti all'immobile oggetto della presente vertenza (Sez. GED - F. 48 Mapp. 643 - non ancora 1361 - sub 39); nella Visura storica anche la trascrizione dell'Atto di compravendita - a rogito notaio Rosa Voiello rep. 74091 del 31/05/2004 - riporta lo stesso errore di indirizzo, invece correttamente indicato nell'Atto di provenienza.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 11/04/2022
Reg. gen. 12467 - Reg. part. 9044
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura