
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2...Errore: sorgente del riferimento non trovata</u>	
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4</u>	
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4</u>	
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4. 11</u>	
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4. 11</u>	
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>14</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 253/2023 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>

INCARICO

In data 08/09/2023, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, 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 Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

Appartamento situato al quarto piano di un edificio condominiale in zona Begato nel Comune di Genova composto da un ingresso che conduce al soggiorno con cucinino, un corridoio che disimpegna due camere da letto e due bagni. E' presente inoltre una pogggiolo chiuso da un serramento vetrato. Il tutto come visibile nell'ALLEGATO 03-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO S2

Cantina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'unità immobiliare in oggetto confina, partendo da nord e procedendo in senso antiorario: con vano scala condominiale, con corridoio condominiale, con u.i. int 31 medesimo civico, tramite murature perimetrali con distacco.

CONSISTENZA

BENE N° 1 E N°2- APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4 E CANTINA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	70,60 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	2,70 m	4
Cantina	4,70 mq	5,20 mq	0,20	1,04 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				82,04 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				82,04 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
RIV	27	1586	78	4	A3	3	4,5	88 mq	429,95 €	4	

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO S2

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)			Dati di classamento		Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	27	1586	183	4	C2	3	4mq	5 mq	13,22 €	S2	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per quanto riguarda alcuni vani(camere) mentre decisamente mediocri in altre, nei quali si rilevano estese macchie scure di muffa derivanti da infiltrazioni o condensa su parete e soffitto del soggiorno, della cucina e del bagno cieco vicino all'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'immobile al momento del sopralluogo e' risultato abitato dalla sig.ra **** Omissis ****, **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E N°2- APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4 E CANTINA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/01/2001	**** Omissis ****	Rogante	Data	Atto compravendita	Raccolta N°
		notai	16/01/2001	Repertorio N°	39601
		Presso	Data	Trascrizione	Reg. part.
		Genova	30/01/2001	Reg. gen.	1964
		Presso	Data	Registrazione	Vol. N°
				Reg. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E N°2- APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4 E CANTINA

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Genova il 23/07/2009
Reg. gen. 23899 - Reg. part. 4545
Quota: 1/1
Importo: € 231.612,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Capitale: € 115.806,00
Spese: € 115.806,00
Percentuale interessi: 2,664 %
Rogante: Notaio
Data: 17/07/2009
N° repertorio: 14222
N° raccolta: 4805

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Genova il 23/06/2023
Reg. gen. 21673 - Reg. part. 17092
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'immobile è stato realizzato su aree cedute in diritto di superficie dal Comune di Genova al C.I.G.E. con la convenzione a rogito Notaio , repertorio 65571 del 9/7/1980, ed è stato venduto dalle Ferrovie dello Stato S.p.a. con i vincoli previsti dalla L. 560/93 (invendibilità per 10 anni dall'acquisto e diritto di prelazione).

Secondo la predetta convenzione (ART. 3, pag. 18) la durata del diritto di superficie è fissata in anni 90 a decorrere dalla data del decreto di abitabilità di ciascun edificio residenziale. Nel caso in esame, l'edificio di cui fanno parte gli immobili da porre in asta è stato dichiarato abitabile con autorizzazione del Comune di Genova in data 08/03/1985, n. 303. Quindi, la scadenza del diritto di superficie avverrà nel 2075, salvo rinnovo a richiesta degli aventi causa per ulteriori novanta anni, da formalizzarsi sei mesi prima della scadenza versando il corrispettivo applicabile secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso. In mancanza di rinnovo, alla scadenza della concessione, gli immobili e le loro pertinenze diventeranno automaticamente di proprietà del Comune senza pagamento di indennità alcuna da parte del medesimo e dovranno essere consegnati liberi da persone e cose salvo il disposto dell'art. 954 comma 2 del cod. civ.. Tuttavia, si pone all'attenzione dei potenziali offerenti che la normativa di legge dà la possibilità ai soggetti interessati di presentare, di propria iniziativa, apposita istanza al Comune di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dietro pagamento di un corrispettivo in denaro, come meglio descritto nel successivo paragrafo 2).

Su tali immobili al momento attuale gravano due vincoli che resteranno a carico del futuro acquirente (come riportato a pag.6 del rapporto preliminare sopracitato), dal momento che:

- i diritti di prelazione non vengono applicati in caso di vendite coattive,
- il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà non costituisce un obbligo, bensì una facoltà.

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

1) il corrispettivo dovuto ad A.R.T.E. per la cancellazione del diritto di prelazione.

La cifra per estinguere il diritto di prelazione ad oggi è di Euro 6.058,43, come risulta dalla seguente tabella di calcolo fornita dall'Ufficio Vendite di Arte.

CALCOLO CANCELLAZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE (Legge 560/93 e Legge 10/04)	
RENDITA	€ 429,95
RIVAL. 5%	€ 451,45
VALORE IMMOBILE	€ 49.659,23
- Data Registrazione atto	16/01/2001
- Data Estinzione prelazione	30/04/2024
Anni dalla vendita =	23
CANCELLAZIONE PRELAZIONE	€ 4.965,92
I.V.A. 22%	€ 1.092,50
IMPORTO TOTALE PER L'ESTINZIONE	€ 6.058,43

2 la trasformazione del diritto di superficie in proprietà -

- Il corrispettivo dovuto al comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà corrispondente per il biennio 2024/2025 ad euro 5.134,00 calcolato ai sensi dell'art.31 comma 48 della L. 448/98. (Dati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Genova)

(48. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 1, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello in cui è stipulato l'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47. Il consiglio comunale delibera altresì i criteri, le modalità e le condizioni per la concessione di dilazioni di pagamento del corrispettivo di trasformazione. La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà è stipulata con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari. (COMMA COSÌ SOSTITUITO DALL'ARTICOLO 22-BIS DELLA LEGGE N. 108 DEL 2021, POI COSÌ MODIFICATO DALL'ART. 10-QUINQUIES DEL DECRETO LEGGE N. 21 DEL 2022, CONVERTITO DALLA LEGGE N. 51 DEL 2022)

L'art.31 commi 45, 46, 47, 48, 49, 49-bis, 49-ter e 49-quater della legge n. 448/98 consente ai proprietari di immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie o in diritto di proprietà comprese nei piani approvati a norma della legge n. 167/1962 di richiedere la trasformazione del diritto di superficie ovvero l'eliminazione dei vincoli decennali o ventennali con la stipula di convenzione modificativa, di cui all'art.8 della legge n. 10/1977, nonché l'affrancazione dal vincolo del prezzo massimo e dai vincoli soggettivi degli stessi, con il pagamento di un corrispettivo.

Nel caso specifico la procedura consente di trasformare il diritto di superficie in proprietà in via definitiva.

3 - affrancazione dal prezzo minimo -

Sempre secondo la Convenzione (vedasi ART. 10 a pag. 32-33), per i trasferimenti successivi al primo il prezzo di cessione non è quello di mercato, ma è vincolato, non potendo essere superiore a quello risultante dalla formula ivi indicata.

Formula indicata dall'art. 10 della Convenzione: $V \times R \times K \times \alpha$ ove:

con la lettera "V" viene indicato il valore dell'alloggio alla data della richiesta del rilascio del decreto di abitabilità;

con la lettera "R" viene indicato un coefficiente di rivalutazione corrispondente alla variazione dell'indice nazionale del costo della vita rilevato dall'ISTAT verificatosi dalla data della richiesta del decreto di abitabilità a quella dell'atto di cessione;

con la lettera "K" viene indicato il coefficiente riduttivo del valore "V" dell'alloggio in rapporto agli anni residui di godimento dello stesso, quale risulta nella tabella che, scritta con mezzi meccanici su una facciata di mezzo foglio debitamente bollata, previa vidimazione dei Comparenti e del Notaio si inserisce alla Convenzione sotto la lettera "M" onde ne faccia parte integrante e sostanziale.

Tale clausola della Convenzione per la determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze vincola non solo i richiedenti la concessione, ma anche i successivi acquirenti, trattandosi di onere di natura reale, che può estinguersi solo nei modi previsti dalla legge, ovvero seguendo la procedura c.d. di affrancazione di cui all'art. 31, comma 49-bis della legge n.448 del 1998 da applicarsi nelle convenzioni di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865 e ss. mm. già sopra richiamato.

In particolare, il comma 49-bis dispone che i vincoli "relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'art. 35 delle legge 22/10/1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà o per la cessione del diritto di superficie possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo determinato ai sensi dell'art. 48 del presente articolo. I soggetti interessati possono presentare, di propria iniziativa, istanza di affrancazione dei vincoli alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse. Il comune deve rispondere entro novanta giorni dalla data di ricezione dell'istanza (...).

Sul punto, per la ricostruzione della normativa di settore, si richiama la recente sentenza Cass. SS.UU. n. 21348/2022, nonché Cass.n.18135/2015. Conf.Cass.n.377/2024.

Nella sentenza su indicata le Sezioni Unite precisano che il vincolo di prezzo previsto per la vendita degli alloggi in questione permane anche per le vendite successive alla prima fino a quando non sia eliminato con la procedura di affrancazione. In questo modo, si tende a soddisfare necessità abitative per categorie meno abbienti ed evitare che, su questi alloggi, possano intervenire manovre speculative, come nel caso di quanti abbiano acquistato dal costruttore a prezzo vincolato e lo rivendano a prezzo libero; oppure, nel caso dei successivi acquirenti che, dopo aver comprato il bene a prezzo libero, agiscano nei confronti del venditore chiedendo la restituzione del prezzo pagato in eccedenza per poi procedere all'affrancazione in modo da poter vendere a prezzo libero. Secondo la S.C. la logica del sistema attualmente vigente prevede che chi vuole vedere l'immobile al prezzo di mercato può farlo solo attraverso la procedura di affrancazione, pagando una somma per lo svincolo, in modo da restituire all'immobile il pieno valore di mercato.

Calcolo del prezzo massimo.

Il prezzo viene calcolato aggiornando il prezzo di acquisto originario con gli indici ISTAT del costo della vita e abbattuto del coefficiente della tabella alfa, secondo la seguente tabella di calcolo fornita dai competenti Uffici Comunali.

**CALCOLO PREZZO
MASSIMO DI
VENDITO PER
ALLOGGIO IN
DIRITTO DI
SUPERFICIE DI
E.R.P.**

ALLOGGIO PROPRIETARIO	Via carlo Linneo 304/32 cessione all'asta			
data atto originario	prezzo di acquisto	indice istat C.V. atto	indice ista C.V. attuale disponibile	
16/01/2001	LIRE 64.100.070 € 33.104,92	1,541	1	mar-24
Valore rivalutato atto	€ 51.014,69 data fine		data	
data abitabilità anni residui calcolo prezzo massimo	08/03/1985 convenzione € 50,84	08/03/2075	domanda	16/05/2024
v	€ 51.014,69	V x K x alfa		
K per anni 51 residui	0,74			
alfa	1			
PREZZO MASSIMO	€ 37.750,87			

Il conteggio della quota di affrancazione dal prezzo massimo di cessione (fonte: Comune di Genova) è pari (ad oggi) a € 724,79.

Pertanto, il futuro proprietario, nel caso di eventuale vendita del bene, sarà soggetto al pagamento della prelazione ad Arte pari (ad oggi) a Euro 6.058,43 comprensivi di iva.;

nel caso ritenesse di trasformare il diritto di superficie in proprietà, all'esborso di una somma che (ad oggi) è stata calcolata in circa 5.000 Euro, oltre al compenso del Notaio per la stipula dell'atto pubblico o della scrittura privata previsti dalla normativa di legge citata ai fini della trasformazione, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Infine potrebbe affrancarsi dalla quota del prezzo massimo di cessione, con il pagamento di € 724,79 oltre al compenso del Notaio per la stipula dell'atto pubblico o della scrittura previsti dalla normativa di legge citata ai fini dell'affrancazione dal prezzo minimo, soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato edificato con licenza Edilizia 846 del 8 luglio 1980 ed è stato dichiarato abitabile con provvedimento 303 del 1985 (ALLEGATO 09 - PROVVEDIMENTO ABITABILITÀ)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA CARLO LINNEO, EDIFICIO 304, INTERNO 32, PIANO 4

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

L'appartamento è parte dell'edificio di via Linneo ed è soggetto alle ordinarie spese per la gestione delle parti comuni condominiali che ammontano ordinariamente a circa 1.800 € annui.

Lo scrivente ha richiesto e ottenuto dall'Amm.ne condominiale gli importi relativi alle spese condominiali: risultano quote insolute relative per €23.643,70.

Il totale delle spese per l'anno in corso e quello precedente è pari a €1.687,00

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 Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4**

Appartamento situato al quarto piano di un edificio condominiale in zona Begato nel Comune di Genova composto da un ingresso che conduce al soggiorno con cucinino, un corridoio che disimpegna due camere da letto e due bagni. E' presente inoltre una poggiatesta chiusa da un serramento vetrato. Il tutto come visibile nell'ALLEGATO 03-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 73.836,00

La valutazione per determinare il più probabile valore di mercato del bene e definirne il prezzo base di incanto viene svolta applicando il metodo sintetico-comparativo, basato sul principio del rapporto esistente tra un bene da stimare e altri beni, omogenei e simili a quello di stima, di noto valore commerciale, assumendo come parametro unitario il valore del mq. di superficie lorda coperta e/o scoperta dello stesso. Il valore unitario è stato determinato in seguito a un'indagine compiuta su immobili di prezzo noto, estimativamente paragonabili a quello di cui trattasi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e adeguato alla specificità del bene. L'andamento del mercato e le indagini effettuate hanno portato a considerare un valore unitario compreso fra quelli previsti dall'OMI per la zona, che per le abitazioni di tipo civile sono

compresi fra 650 e 960 €/mq. In particolare poi sono stati utilizzati parametri riferiti a recenti compravendite nello stesso immobile.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2

Cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 183, Zc. 4, Categoria C2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4	82,04 mq	900,00 €/mq	€ 73.836,00	100,00%	€ 73.836,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 73.836,00

Valore di stima: € 73.836,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 62.760,60

ALLEGATI CTU 253_23 - via Carlo Linneo 304/23 appartamento e cantina - Genova

ALLEGATO 01 - COPIA DELLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO PRIVACY;

ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE - via C.Linneo 304

ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 04 - VISURA CATASTALE APP cond.v.c.linneo,304-32

ALLEGATO 05 - PLAN CATASTALE APP cond.v.c.linneo,304-32

ALLEGATO 06 - VISURA CATASTALE CANTINA cond.v.c.linneo,304-32

ALLEGATO 07 - PLAN CATASTALE CANT cond.v.c.linneo,304-32

ALLEGATO 08 - VERBALE SOPRALLUOGO SOVEMO

ALLEGATO 09 - CERTIFICATO ABITABILITA'

ALLEGATO 10 - PLANIMETRIA DEL BENE - RILIEVO - scala 1:100

ALLEGATO 11 - ATTO MUTUO DI ACQUISTO

ALLEGATO 12 - Attestato Prestazione Energetica (APE)

ALLEGATO 13 - CONVENZIONE STIPULATA CON IL COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO 14 - ATTO DI PROVENIENZA

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 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galati Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4

Appartamento situato al quarto piano di un edificio condominiale in zona Begato nel Comune di Genova composto da un ingresso che conduce al soggiorno con cucinino, un corridoio che disimpegna due camere da letto e due bagni. E' presente inoltre una poggiatesta chiusa da un serramento vetrato. Il tutto come visibile nell'ALLEGATO 03-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2 Cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 183, Zc. 4, Categoria C2

Prezzo base d'asta: € 62.760,60

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 253/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.760,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 78, Zc. 4, Categoria A3	Superficie	82,04 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione per quanto riguarda alcuni vani(camere) mentre decisamente mediocri in altre, nei quali si rilevano estese macchie scure di muffa derivanti da infiltrazioni o condensa su parete e soffitto del soggiorno, della cucina e del bagno cieco vicino all'ingresso.		
Descrizione:	Appartamento situato al quarto piano di un edificio condominiale in zona Begato nel Comune di Genova composto da un ingresso che conduce al soggiorno con cucinino, un corridoio che disimpegna due camere da letto e due bagni. E' presente inoltre una pogggiolo chiuso da un serramento vetrato. Il tutto come visibile nell'ALLEGATO 03-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Carlo Linneo, edificio 304, interno 32, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1586, Sub. 183, Zc. 4, Categoria C2		
Descrizione:	Cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		