
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Summa Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>8</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>10</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 191/2023 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 149.000,00.....</u>	<u>15</u>

INCARICO

All'udienza del 18/10/2023, la sottoscritta Arch. Di Summa Lucia, con studio in Via Pagano Doria, 9 - interno 10 - 16126 - Genova (GE), email luciadisumma@tin.it, PEC lucia.disumma@archiworldpec.it, Tel. 347 4668577, Fax 010 5956865, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2023 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 Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione ubicato al quarto piano con ascensore di un edificio del 1902 composto da: ingresso, salone con pogggiolo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e cucina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allegano i certificati anagrafici e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da cui risulta il regime patrimoniale di separazione dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina:

a Nord con distacco su cortile

ad Est con via Michele Novaro

a Sud con vano scala A, cavedio condominiale, appartamento int.9 scala A o 1

ad Ovest con cavedio condominiale, vano scala B o 2 , appartamento int. 9 scala B o 2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	105,80 mq	127,18 mq	1	127,20 mq	2,80 m	4
Balcone scoperto	2,16 mq	2,16 mq	0,25	0,54 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				127,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				127,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 11/08/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 59, Part. 137, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.552,00 Piano 4
Dal 11/08/1986 al 09/12/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 59, Part. 137, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 2.552,00 Piano 4
Dal 09/12/1986 al 05/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 59, Part. 137, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.136,21 Piano 4
Dal 05/04/2006 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 50, Part. 137, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.136,21
Dal 10/09/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 50, Part. 137, Sub. 23 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 1.136,21

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	50	137	23		A3	3	8 vani	126 mq	1136,21 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risale al 15/01/1940 ed oltre ad essere del tutto imprecisa non rispecchia l'attuale configurazione dell'appartamento. Si allegano la planimetria di raffronto tra lo stato attuale rilevato e la planimetria catastale, in cui si possono vedere tutte le differenze che si elencano:

- demolizione parete divisoria nell'attuale camera a nord, spostamento porta di accesso e chiusura porta esistente;
- demolizione pareti corridoio, soggiorno ed ex ripostiglio;
- allargamento varco di accesso cucina;
- demolizione parete tra cucina e vano ad est;
- creazione di nuove pareti dell'attuale bagno, chiusura vecchie porte bagno e cucina;
- spessorazione parete angolo cucina;
- spessorazione parete bagno;
- modifica altezza interna appartamento per posa di controsoffitto ad h. m.2,80 contro i m. 3 di altezza indicati nella planimetria catastale;
- non è rappresentato il poggiolo esistente a nord.

Si precisa che a catasto l'indirizzo dell'immobile pignorato non riporta l'indicazione della scala B o scala 2.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c.

PATTI

L'unità immobiliare risulta abitata dall'esecutata, dal marito e dalla figlia.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in condizioni di manutenzione più che buone. Il vano scala è in ordine.

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto è inserito in contesto condominiale di cui si allega il relativo regolamento completo di tabelle millesimali.

Le parti comuni sono le classiche dei condomini, non vi sono particolarità da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non descrivibili in quanto occultate.

Esposizione: Nord, Est e cavedio condominiale.

Altezza interna utile: m.2,80 (controsoffitto).

Str. verticali: muratura portante.

Solai: lignei.

Copertura: in parte piana costituita dai terrazzi di pertinenza degli appartamenti del 6° e ultimo piano, in parte a falde (copertura sesto piano).

Pareti esterne ed interne: in muratura intonacata al civile.

Pavimentazione interna: parquet in tutti i vani eccetto il bagno ove è presente pavimento di piastrelle di colore grigio effetto marmo.

Infissi esterni ed interni: finestre di alluminio di colore bianco con vetrocamera, persiane alla genovese, porta di ingresso ad un anta di tipo blindato, porte interne impiallacciate tinta legno di tipo scorrevole.

Soffitti: altezza presunta originaria m. 3, presenza di controsoffitto in cartongesso con faretti incassati h. m.2,80. Presenza di cavillature tra pareti e soffitto nella camera da letto.

Dotazioni bagno: w.c., doppi lavabi, bidet, doccia ampia.

Scale condominiali: in muratura con rivestimento di marmo in ordine.

Atrio condominiale ; portone di accesso a due ante in ferro e vetro. Rivestimento atrio con zoccolatura alta in marmo di colore beige.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia sfilabile risalente al 2009 non certificato, impianto di riscaldamento centralizzato con caloriferi dotati di termovalvole e contabilizzatori di calore, acqua calda sanitaria a mezzo calderina Vaillant a gas ubicata in un pensile della cucina il cui sfiato con tutta probabilità giunge nel cavedio condominiale, cappa cucina non visibile collegamento a canna fumaria a tetto, presenza di condizionatore (split) nel salone.

Dotazioni condominiali: riscaldamento centralizzato, ascensore comune ai due vani scala del condominio, videofonino, antenna TV.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata, dal marito e dalla figlia. Si allegano lo stato di famiglia e i certificati storici di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1979 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	01/06/1979	11897	9313
		Registrazione			
Dal 09/12/1986 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova		37	380
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trucchi Luigi	09/12/1986	360703	4866
		Trascrizione			
Dal 09/11/1987 al 10/09/2008	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	09/11/1987	33328	21794
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				38	4882
		Compravendita			
Dal 10/09/2008	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Claudio Canepa	10/09/2008	92196	8266
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	26/09/2008	35168	23144
		Registrazione			
	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	25/09/2008	11307	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 26/09/2008
Reg. gen. 35169 - Reg. part. 6776
Quota: 1/1
Importo: € 760.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 380.000,00
Rogante: *****
Data: 10/09/2008
N° repertorio: 92197
N° raccolta: 8267

Trascrizioni

- **Pignoramento immobile**
Trascritto a Genova il 03/05/2023
Reg. gen. 14706 - Reg. part. 11664
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: debitore non datore di ipoteca sig. **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene immobile in esame a livello urbanistico è così inquadrato:

PUC Comune di Genova in vigore dal 03/12/2015 , Tav. n. 38

- Assetto urbanistico Zona AC-IU Ambito di conservazione dell'Impianto urbanistico
- Livello paesaggistico puntuale nessun vincolo
- Componente geologica Area inondabile con diversi tempi di ritorno - acquiferi significativi
- Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio Zona B, aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata, area urbanizzata
- Nessun vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stata eseguita la ricerca del progetto di edificazione dell'edificio che risale al 1902 presso l'archivio storico comunale senza alcun esito.

E' stata eseguita la ricerca di eventuali pratiche edilizie successive presso il SUE del Comune senza alcun esito.

Da informazioni rese dalla figlia dell'esecutata sono state eseguite opere nel 2009.

Dalla presa visione dell'immobile risultano essere state eseguite importanti opere interne.

L'unico documento che attesta la configurazione dell'immobile ante opere eseguite nel 2009 è la planimetria catastale datata 15/01/1940. In questi casi, in assenza di altri documenti, il Comune assume lo stato rappresentato nella planimetria catastale come stato autorizzato.

Dal raffronto tra lo stato rappresentato nella planimetria catastale del 1940 e lo stato attuale rilevato e visionato, di cui si allegano gli elaborati grafici in scala 1:100, si evince la presenza di difformità urbanistica.

Si aggiunge che non è stato reperito il certificato di abitabilità in quanto non presente presso la banca dati del Comune. Le differenze tra lo stato autorizzato e lo stato attuale sono state descritte alla sezione DATI CATASTALI.

Sarà necessario procedere con la presentazione di una SCIA per manutenzione straordinaria pesante (rif. normativi DPR 380/2001 art. 3 c.1 lett.b),art.22 c.1 lett.a)) per opere interamente eseguite relative a opere interne che riguardano anche le parti strutturali dell'edificio. L'esecuzione dei lavori in assenza di SCIA, comporta la corresponsione di una sanzione pecuniaria non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. La SCIA pertanto può essere inviata anche qualora le opere risultino già effettuate, in tal caso la SCIA deve essere presentata spontaneamente e comporta:

- Nel caso di opere già effettuate e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione (doppia conformità), il pagamento della relativa sanzione amministrativa minima, soggetta ad eventuale conguaglio.

Si aggiunge che essendo state eseguite opere strutturali in abuso sarà necessario incaricare uno strutturista per istruire la sanatoria strutturale e presentare il DVSS (Documento di Valutazione Sicurezza Strutturale) con la necessità di eseguire dei sondaggi invasivi all'immobile ove le strutture sono occultate dal controsoffitto e/o annegate nella muratura. Lo strutturista dovrà valutare la necessità di eseguire opere strutturali suppletive di rinforzo. Una volta eseguite le opere dovrà essere designato un collaudatore scelto tra una terna di nominativi segnalati dall'Ordine degli Ingegneri di Genova.

A lavori ultimati e pratiche presentate, compresa la variazione catastale, occorrerà presentare a cura di un tecnico abilitato, la SCA (Segnalazione di Abitabilità Certificata) che comporterà anche la redazione a cura di impiantisti abilitati di dichiarazioni di rispondenza degli impianti. Discorso a parte per la sanatoria relativa alla presenza di poggiolo lato distacco non presente nella planimetria catastale del 1940. In questo caso sarà necessario, considerata la mancanza di progetto di edificazione dell'edificio e la presenza di poggiosi su tale facciata relativi anche ad altre unità immobiliari dell'edificio, valutare la presentazione di una sanatoria ai sensi dell'art. 48 commi 2,3 e 5 (Opere edilizie realizzate in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 od in corso di realizzazione a tale data, non consistenti in opere interne regolarizzabili ai sensi dell'articolo 22, della L.R. 16/08, non già accatastate all'epoca della loro esecuzione o non munite di certificato di abitabilità o agibilità, a livello condominiale o in assenza di accordo con i condomini, incaricare un tecnico che presenti una pratica di sanatoria relativa al poggiolo che andrà portata avanti in parallelo con la SCIA in sanatoria.

La Procedura per la Regolarizzazione sotto il profilo amministrativo di tali opere è la Comunicazione al Comune).

I costi per la redazione e la presentazione delle pratiche sopra descritte sono le seguenti:

SCIA in sanatoria € 1800,00 + 4% Cassa previdenza + Iva 22%= € 2268,00

Oneri presentazione SCIA € 202,80

Sanzione per SCIA opere interamente eseguite € 516,00 (da raggugliare come sopra descritto a discrezione del competente ufficio in funzione del maggior valore dell'immobile valutato dall'agenzia del Territorio)

DVSS (sanatoria strutturale) € 3000,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 3780,00

Pratica opere strutturali suppletive € 1000,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 1260,00

Opere di rinforzo strutturale (quotazione indicativa) € 8000,00 + IVA 10% = € 8800,00

Collaudo strutturale € 1500,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 1890,00

Variazione catastale € 500,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 630,00

SCA (Segnalazione di Abitabilità Certificata) € 1200,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 1512,00

Dichiarazioni di rispondenza impianti (elettrico, linea gas, idrico) € 1800,00 + IVA 22% = € 2196,00

Pratica sanatoria poggiolo (comunicazione art.48) € 1500,00 + 4% cassa previdenza +Iva 22%= € 1890,00.

Onere presentazione comunicazione regolarizzazione art. 48= € 91,10

Sanzione per regolarizzazione amministrativa art. 48= € 48,00.

Il totale relativo ai costi sopra dettagliati ammonta ad € 25.083,90 arrotondato ad € 25.100,00.

I costi non determinabili ad oggi, inerenti eventuali interventi di ripristino delle tinteggiature o altro all'interno dell'immobile e della maggior sanzione determinata dall'ufficio per la presentazione della SCIA in sanatoria, sono esclusi dall'importo sopra indicato. Sarà apportata in fase di stima una detrazione del 4% per supplire a tali evenienze.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali che ricomprende il riscaldamento: € 4.700,00

Totale spese insolte per l'anno in corso e precedente: € 5.719,59

Importo spese straordinarie insolte già deliberate: € 173,84

Il totale delle spese insolte sopra indicato si riferisce ad € 4127,59 spese di gestione ordinaria consuntivo 22/23 + n.2 rate (novembre '23 -febbraio '24) preventivo gestione ordinaria 23/24 da € 796,00 cadauna. Mentre l'importo di € 173,04 si riferisce a spese di manutenzione straordinaria di cui si allegano verbale di delibera e ripartizione spese.

Si allegano tutti i documenti ricevuti dall'amministrazione , ovvero: Consuntivo 21/22, Consuntivo 22/23,Consuntivo lavori straordinari camini e sfiati, Preventivo 23/24, Preventivo lavori straordinari delibera 17/07/23, Verbale assemblea del 11/10/22, Verbale assemblea del 17/7/2023. Riepilogo aggiornato posizione debitoria nei confronti del Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4

Appartamento di civile abitazione ubicato al quarto piano con ascensore di un edificio del 1902 composto da: ingresso, salone con poggiolo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 23, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 197.997,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura, 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 all' immobile oggetto della stima, che è da intendersi valido anche a corpo.

Le quotazioni OMI (Agenzia Entrate) per immobili in zona , Codice zona C02, Microzona catastale

n.75, indicano per abitazioni di tipo civile quale quella in esame nonostante sia accatastato quale A/3, in stato manutentivo normale, valori da €/mq.1250,00 ad €/mq.1850,00. Il Borsino Immobiliare indica per immobili in prima fascia sempre in condizioni di manutenzione normale , valori da €/mq 1115,00 ad € 1728,00. Dall'indagine di mercato svolta, di cui si allegano tabella riassuntiva/comparativa e n.15 schede di immobili proposti in vendita nella stessa via e in vie limitrofe, è emerso che la media generale €/mq. è di € 1670,00 ca. e in particolare che il valore medio €/mq. per immobili in ordine è di €/mq.1650,00 ca.

Alla luce dei dati sopra riportati , del fatto che l'immobile in esame presenta una camera ed il salone con esposizione a Nord e considerato che le facciate dell'edificio su via P.Giacometti e Via M.Novaro sono datate se pur in ordine , si ritiene che il congruo valore da porre a base per la determinazione del valore di stima sia pari ad €/mq.1550,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4	127,74 mq	1.550,00 €/mq	€ 197.997,00	100,00%	€ 197.997,00
				Valore di stima:	€ 197.997,00

Valore di stima: € 197.997,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale come descritto	25100,00	€
Spese condominiali insolute gestione ordinaria	5719,59	€
Spese condominiali insolute di manutenzione straordinaria già deliberate	173,04	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Rischio assunto per eventuali interventi di ripristino a seguito di interventi strutturali e maggior importo sanzione sanatoria	4,00	%

Valore finale di stima: € 149.000,00

Il valore finale di stima è stato arrotondato per difetto.

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 15/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Summa Lucia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto del 10/09/2008 rep. n. 92196
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile e planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale rilevato e raffronto tra stato attuale e planimetria catastale del 1940 in scala 1:100
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica completa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento urbanistico
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati anagrafici ed estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria di aggiornamento del 25/10/23
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio e tabelle millesimali
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ Altri allegati - Verbale sopralluogo del 24/01/24
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione ricevuta dall'amministrazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni OMI e Borsino Immobiliare
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabella di riepilogo quotazioni annunci immobiliari e n.15 schede immobili in vendita in zona
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia formato Privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4

Appartamento di civile abitazione ubicato al quarto piano con ascensore di un edificio del 1902 composto da: ingresso, salone con poggiolo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 23, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il bene immobile in esame a livello urbanistico è così inquadrato: PUC Comune di Genova in vigore dal 03/12/2015 , Tav. n. 38 - Assetto urbanistico Zona AC-IU Ambito di conservazione dell'Impianto urbanistico - Livello paesaggistico puntuale nessun vincolo - Componente geologica Area inondabile con diversi tempi di ritorno - acquiferi significativi - Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio Zona B, aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata, area urbanizzata - Nessun vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 149.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.000,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Paolo Giacometti , edificio 10, scala 2 o B, interno 10, piano 4
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 127,74 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 137, Sub. 23, Categoria A3
Stato conservativo:	L'appartamento è in condizioni di manutenzione più che buone. Il vano scala è in ordine.
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione ubicato al quarto piano con ascensore di un edificio del 1902 composto da: ingresso, salone con poggiolo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e cucina.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutata, dal marito e dalla figlia. Si allegano lo stato di famiglia e i certificati storici di residenza.