
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Barra Caracciolo Costantina, nell'Esecuzione Immobiliare 427/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto 1	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 427/2021 del R.G.E.	16
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 47.825,28	16

INCARICO

All'udienza del 20/01/2022, il sottoscritto Ing. Barra Caracciolo Costantina, con studio in Via Trento, 28/28 - 16100 - Genova (GE), email cbarra.caracciolo@libero.it, PEC costantina.barracaracciolo@ingpec.eu, Tel. 349 2507809, Fax 010 366629, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2022 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 Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2

DESCRIZIONE

L'alloggio oggetto della presente è posto al piano terra dell'edificio sito in via Gaetano Sorace al civico 5. Il fabbricato si trova nella zona urbanizzata di Genova Sampierdarena, all'interno del Municipio II - Centro Ovest- in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi; si rileva la vicinanza della linea ferroviaria e la presenza di rimessa e parcheggio dell'ATM inseriti nel tessuto urbano.

L'alloggio interno 2, con accesso dal vano scala condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con tinello, servizio igienico, camera, cortile con ripostiglio/ricovero attrezzi.

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

Il sopralluogo, durante il quale sono stati eseguiti i necessari rilievi metrici e fotografici si è tenuto il giorno 2 marzo 2022 alle ore 9

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2

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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

Il bene confina a nord-est con vano scala e cavedio condominiale, a sud-est con resede esterna altra proprietà, a sud-ovest con civico 21R ed altra proprietà, a nord-ovest con interno 1 e civ. 21. Sopra alloggio altra proprietà, sotto terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	47,62 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	3,20 m	terra
Locale di deposito	9,17 mq	10,54 mq	0.4	4,22 mq	2,60 m	terrs
Cortile	32,23 mq	34,96 mq	0.25	8,74 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				72,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 16/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 81, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T Graffato 82
Dal 16/02/2005 al 07/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 81, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T Graffato 82
Dal 07/02/2006 al 07/05/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 81, Sub. 5, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 383,47 Piano T

		Graffato 82
Dal 09/11/2015 al 10/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 44, Part. 82, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4.5 vani Superficie catastale 77 mq Rendita € 383,47 Piano T Graffato 769

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
SAM	44	82	5	3	A4	5	4.5 vani	77 mq	383,47 €	T	769

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo l'alloggio presenta una difformità interna rispetto all'ultima planimetria catastale depositata del 16/02/2005 per la presenza di una parete che divide l'ambiente contenente l'ingresso in due vani distinti, inoltre la copertura dello sgabuzzino esterno, che in pianta è segnata con falda inclinata, attualmente risulta piana.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in cui si trova l'alloggio in oggetto presenta i fronti in stato di conservazione sufficiente, essi, ai primi due livelli dove la finitura emula un bugnato, presentano, a tratti, distaccamenti nell'intonaco sino a non permettere più la lettura dei ricorsi, con conseguente discromia data dalla perdita della colorazione all'epoca prevista. La tinteggiatura presente in questa fascia a 'bugnato' inoltre si presenta annerita dallo smog. Ai piani superiori, dove la finitura è ad intonaco civile tinteggiato, non si rilevano lesioni ma il film di pitturazione presente risulta annerito come nella parte inferiore.

Lo stato di manutenzione dell'alloggio è sufficiente, la parete che contiene gli affacci sullo spazio esterno di proprietà risulta ammalorata in più punti a causa delle infiltrazioni di acqua dall'esterno durante gli eventi meteorici dovute alla perdita di tinta ed intonaco sul fronte esterno del muro di perimetro. Ciò provoca internamente sfogliatura della tinta, visibile nella cucina e nella camera da letto, nel bagno il rivestimento ceramico maschera l'eventuale infiltrazione.

Problemi di umidità di risalita sono visibili nelle pareti che contengono gli affacci sul cavedio condominiale e nella parete di divisione tra il servizio igienico ed il tinello.

Le pareti dello sgabuzzino esternamente ed internamente presentano problemi di sfogliatura della tinta ed a

tratti un principio di sfarinatura dell'intonaco, presente anche nel solaio di copertura. All'interno del locale sono visibili macchie di umidità e muffe.

PARTI COMUNI

L'alloggio pignorato ha come parti comuni l'androne ed il vano scala condominiale.

I prospetti presentano, nei primi due livelli fuori terra che affacciano su percorsi carrabili, quello nord-ovest, principale e contenente l'accesso e quello nord-est, una finitura a finto bugnato, ottenuta sagomando l'intonaco a guisa di bassorilievo, un'ampia cornice marcapiano divide i primi due livelli, dai due soprastanti finiti ad intonaco civile tinteggiato, ed una seconda fascia marcapiano crea la terza scansione orizzontale dei fronti sopra la quale altri due piani concludono i prospetti visibili, poiché un ultimo livello, di dimensioni in pianta inferiori, ma dotato di ampio terrazzo nella fascia che affaccia su via Storace, copre la palazzina, il tetto è a falde inclinate finite con lastre in ardesia. Nella porzione di muratura che riguarda il terrazzo vi è un ampio cornicione munito di gronda.

Gli altri prospetti non presentano il basamento in bugnato né le cornici marcapiano, le bucatore lungo i fronti sono perfettamente in asse tra loro sia orizzontalmente che verticalmente. Lo stabile è privo di balconi.

I sistemi oscuranti sono a persiana. Il portone di accesso ha una semplice cornice in cemento liscio che lo separa dal decoro a bassorilievo del prospetto, decoro che sopra l'architrave della porta emula dei conci in verticale a guisa di struttura architettonica portante.

Entrando nell'edificio tramite un portoncino in anodizzato con pannelli in cristallo leggermente arretrato rispetto al filo del fronte, ci si trova in un vano rettangolare pavimentato con una gettata di graniglia di varie colorazioni con tappeto decorativo centrale ed alle pareti la finitura è realizzata, sopra lo zoccolino in marmo, con una boiserie in lastre di marmo trani sormontata da un listello dello stesso marmo dello zoccolino che la incornicia, la finitura della restante porzione di muratura e del soffitto è ad intonaco tinteggiato.

Nel lato dell'androne parallelo a quello di ingresso una bucatore munita di due gradini porta ad un secondo ambiente che contiene la rampa di scale per la risalita. Alzate e pedate dei gradini sono in lastre di marmo carrara ed il pavimento di questo vano è in marmo trani, la rampa è munita di ringhiera di protezione in ferro sormontata da corrimano ligneo. A lato della rampa un percorso conduce al portoncino di ingresso dell'alloggio in oggetto ed all'affaccio sul cavedio condominiale dove è ubicato l'ascensore installato con pratica n° 714/2004.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stabile ha struttura in muratura portante. La copertura del piano attico è a falde inclinate coperte da un manto in lastre di ardesia.

L'alloggio in oggetto occupa parte del prospetto a sud-est ed il secondo lato libero affaccia a nord-est sul cavedio condominiale. Esso possiede tre bucatore rivolte sul cortile di proprietà, della cucina, del servizio igienico e della camera, quella della cucina è una porta finestra. Altre due bucatore affaccianti sul cavedio illuminano e ventilano i due ambienti dell'ingresso. Dal portoncino blindato, finito esternamente con pannello in legno, si accede all'alloggio.

Il primo vano che si incontra, morfologicamente rettangolare presenta le pareti finite in maniera diversa, due intonacate e tinteggiate e le restanti coperte con tappezzeria, quella rivolta a sud-est contiene una bucatore che conduce al secondo ambiente, come detto risultante dalla divisione dell'ampio vano di ingresso riportato sulla planimetria catastale, anch'esso rettangolare e munito di finestra sul cavedio, che presenta le pareti intonacate

e tinteggiate con colorazioni diverse. Sempre in direzione sud-est, un primo varco conduce alla cucina, con porta finestra sullo spazio esterno, accanto un secondo varco conduce al servizio igienico, adiacente alla cucina, pure munito di finestra sul cortile, nuovamente adiacente ad esso, con ingresso dalla parete perpendicolare a quella che apre verso cucina e bagno, vi è la camera da letto munita di finestra anch'essa affacciante sullo spazio esterno di proprietà.

Tutti i pavimenti sono finiti con piastrelle in gres porcellanato 40x40 posate a 45° rispetto alle pareti, il bagno presenta rivestimento ceramico come dietro i componenti della cucina, e lo stesso materiale è usato per la pavimentazione del servizio igienico, esso è munito di cabina doccia con getto idromassaggio ed i sanitari e le rubinetterie, pur datati, risultano in buono stato di conservazione.

Nel bagno è presente un termo-arredo, mentre nel resto dell'abitazione normali caloriferi in alluminio riscaldano gli ambienti alimentati da calderina posta nel locale accessorio nel cortile di proprietà.

Gli infissi sono in anodizzato con vetro camera, eccetto la porta finestra della cucina il cui infisso è in alluminio con vetro semplice, le bucatore che affacciano sul cavedio sono munite di inferriate senza sistemi oscuranti, mentre la finestra della camera, del servizio igienico e la porta finestra della cucina sono oscurate da persiane in alluminio.

Le bucatore interne sono chiuse da porte con pannello in legno tamburato.

Dalla porta finestra della cucina si accede nello spazio esterno di proprietà, morfologicamente rettangolare, pavimentato con piastrelloni in conglomerato cementizio, che occupa tutta la luce del prospetto sud-est dell'alloggio. Parallelamente a tale prospetto un secondo muro, finito a buccia di arancia, fa da confine con la proprietà adiacente e segna il limite dello spazio esterno.

A nord-est un manufatto cementizio traguarda la luce del prospetto invadendo lo spazio del cavedio condominiale, tale manufatto, di proprietà dell'alloggio, con funzione di locale di sgombero, presenta copertura piana ed è illuminato da una finestra ed una porta finestra con affaccio diretto sul cortile. Il ripostiglio è pavimentato con piastrelle ceramiche e presenta pareti intonacate e tinteggiate. Nel cortile, contro la parete di perimetro, dove affacciano le bucatore dell'appartamento, è posto un lavello affiancato da piano di appoggio sorretto da due spallette in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 26/09/1991 al 17/02/2005	**** Omissis ****	Notaio Clemente Ferrari	26/09/1991	7452	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria di Genova	02/10/1991	15851	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/02/2005 al 27/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Biglia	17/02/2005	22429	14391
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	08/03/2005	6105	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/11/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piero Biglia	27/11/2006	26584	17817
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	19/12/2006	35421	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Genova	20/12/2006		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia mutuo
Iscritto a Genova il 19/12/2006
Reg. gen. 59918 - Reg. part. 14223
Quota: 1/1
Importo: € 145.000,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: Notaio Piero Biglia
Data: 27/11/2006
N° repertorio: 26585
N° raccolta: 178018
Note: si fa presente che il Sig. **** Omissis **** è intervenuto come "Debitore non datore di Ipoteca"

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Genova il 19/07/2019
Reg. gen. 23768 - Reg. part. 17932
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si fa presente che: - il presente pignoramento trascritto in data 16/07/2019 a favore del [redacted] e relative procedure (R.G.E. [redacted] 9 e 4 [redacted] assegnate al G.E. Dott.ssa Ada Lucca) è stata dichiarata estinta per inefficacia del pignoramento con provvedimento del 28/01/2019; - che nell'udienza del 28/01/2019 il G.E. Dott.ssa Ada Lucca ha ordinato alla Conservatoria dei Registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Genova Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Genova di cancellare la trascrizione del pignoramento eseguita in data 16/07/2019 (R.G. 23768 - R.P. 17932), - che il procedente [redacted] s.r.l. si farà carico di provvedere all'annotazione della cancellazione disposta con ordinanza del 28/01/2019
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Genova il 29/10/2020
Reg. gen. 31325 - Reg. part. 22859
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Si precisa che: - che il presente pignoramento [trascritto in data 29/10/2020 (R.G. 31325 - R.P. 22859) a favore dell'istante [redacted] s.r.l., la relativa procedura (R.G.E. 3 [redacted]) risulta estinta per inattività delle parti con provvedimento del 28/05/2021; - che sono in corso gli adempimenti di trasmissione del provvedimento presso la competente Conservatoria per l'annotazione di cancellazione del pignoramento del 29/10/2020;
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 20/09/2021
Reg. gen. 34097 - Reg. part. 26159
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si precisa che B [redacted] con atto di fusione del 20.12.2011 ep.56.754/Racc.20.928 a rogito del Notaio Marco Porceddu Cilione di Verona veniva incorporata in [redacted], che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; con atto di fusione del 13.12.2016 Rep13501/Racc. 708Carlo Marchetti di Milano, registrato a Milano 1 il 29.12.2016 al n. 45272/1T, [redacted]

veniva fusa, con costituzione di nuova società bancaria, in spa, che quindi succedeva in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi del predetto istituto; in data 28.12.2018 spa, in forza di contratto di cessione crediti con efficacia economica 30.06.2018 ed efficacia giuridica 28.12.2018 - cessione regolarmente pubblicata, ai sensi e per effetti del combinato disposto dell'art. 4 della Legge n. 130/1999 e dell'art. 58 del D.Lgs. n. 385/93 (Testo Unico Bancario), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 05.01.2019, Parte II n. 2 - ha ceduto in favore della società .l. una serie di crediti classificati a sofferenza (unitamente a tutti i relativi e conseguenti diritti, garanzie e titoli), ai sensi e per effetti del combinato disposto dagli artt. 4 e 7.1 della Legge n. 130/1999, tra i quali, per l'appunto, quelli posti alla base della presente esecuzione.

NORMATIVA URBANISTICA

La zona di PUC in cui il bene ricade è **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR)**. Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in **AREE INONDABILI CON DIVERSI TEMPI DI RITORNO**.

Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA B: Area con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata**

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dagli accertamenti svolti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Genova e presso l'ufficio condono, l'appartamento, dall'impianto originario, è stato oggetto di alcune modifiche.

Nel 1986 l'allora proprietario **** Omissis **** presentò al Servizio Edilizia Privata una comunicazione ex art. 48 della L. 47/85 (progetto n. 15211) per aver eseguito "Spostamento del tramezzo fra i locali cucinino e latrina per l'ampliamento di quest'ultimo, al fine di conseguire un nuovo locale per servizi igienici. Demolizione del tramezzo fra i locali cucinino e tinello per la creazione di ampia apertura a tutta luce fra i due vani. Apertura di vano porta con arco soprastante, di comunicazione fra i locali ingresso e tinello. Chiusura del vano di comunicazione del locale ingresso con il piccolo corridoio e chiusura di quest'ultimo al lato opposto in corrispondenza della porta della stanza da letto, con seguente riduzione del corridoio a piccolo disimpegno. Ampliamento del locale tinello mediante demolizione della parte di tramezza del suddetto corridoio posto fra le due chiusure di cui sopra."

Successivamente nel 2004 il proprietario **** Omissis **** presentò, in data 10/12/2004, domanda di condono edilizio n.2883 ai sensi art. 32 del D.L. 269/2003 come convertito in Legge 24/11/2003 n.326 e modificato dalla L. 24/12/2003 n.350 e dalla L.R. n.5/2004, per il mantenimento di alcune opere già eseguite, consistenti in:

"1) Realizzazione di locale di sgombero/dispensa/ricovero attrezzi della superficie di mq 9.34, nel giardino di pertinenza.

2) Demolizione tramezze interne." (di cui si allega documentazione).

Nel 2007 Il Comune di Genova rilasciava il titolo abilitativo edilizio in sanatoria (provvedimento n. 2870 del 19/11/2007) alla successiva proprietaria **** Omissis **** per il mantenimento delle opere indicate nella domanda.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Circa l'ultimo titolo riconosciuto (provvedimento n.2870/07), durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità: ovvero la presenza della tramezza tra l'ingresso ed il tinello e la copertura piana del deposito esterno, che era stata, altresì, condonata a falda leggermente inclinata, comportando un volume del locale inferiore all'attuale.

Si consiglia, quale soluzione economicamente più vantaggiosa, di rimettere in pristino gli abusi, riportando quindi lo stato di fatto come conforme allo stato autorizzato, ovvero eliminare la tramezza tra il tinello e l'ingresso, ricreando un unico vano di superficie maggiore (si ricorda che per la normativa vigente un abitazione deve avere una camera di dimensioni maggiore ai 14 mq e che l'attuale camera da letto misura solo 13.77 mq) e ripristinare l'inclinazione della copertura del locale esterno, demolendo l'attuale solaio e ricostruendolo con la pendenza autorizzata.

Si fa, inoltre presente, che per garantire la totale regolarità, l'altezza del bagno, attualmente di 2.10 mt, inferiore alle norme igienico sanitarie previste (h = 2,40 mt), dovrà essere modificata prevedendo eliminazione della controsoffittatura e ridimensionando il soprastante vano, dando al servizio igienico l'altezza necessaria.

Si precisa che la spesa per il rifacimento complessivo degli impianti può essere calcolata tra i 6.000€ ed 8.000€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 13.485,00

Le spese condominiali di gestione ordinaria a consuntivo per l'esercizio 2023, a carico dell'alloggio int. 2, sono state di € 1.083,14 mentre quelle preventivate per l'esercizio 2024 sono pari a € 953,73.

Al momento non vi sono gestioni straordinarie in corso.

Il debito con il condominio per spese pregresse, comprensive dell'esercizio 2023 è pari a € 12.532,00, sommando le rate del preventivo 2024, l'importo totale è di € 1.3485,00.

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 Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2
 L'alloggio oggetto della presente è posto al piano terra dell'edificio sito in via Gaetano Sorace al civico 5. Il fabbricato si trova nella zona urbanizzata di Genova Sampierdarena, all'interno del Municipio II - Centro Ovest- in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi; si rileva la vicinanza della linea ferroviaria e la presenza di rimessa e parcheggio dell'ATM inseriti nel tessuto urbano. L'alloggio interno 2, con accesso dal vano scala condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con tinello, servizio igienico, camera, cortile con ripostiglio/ricovero attrezzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 82, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A4, Graffato 769 Valore di stima del bene: € 50.342,40

Per la valutazione del bene è stato adottato metodo sintetico comparativo: dalla ricerca effettuata presso le agenzie della zona, il più probabile valore unitario di mercato per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è risultato essere compreso tra i 400 €/mq ai 810 €/mq.

Altresì i valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite alla zona OMI C21-semicentrale/ROLANDO - FILLAK TU.M (Via Reti -Via del Campasso - Via G. Bosco), a cui appartiene il bene, per abitazioni di tipo economico, variano da 610 €/mq a 900 €/mq nel primo semestre 2022. Ristringendo la ricerca, sempre sul sito della Agenzia delle Entrate, per quanto concerne i valori immobiliari dichiarati nelle compravendite realmente effettuate nel primo trimestre 2022, in una zona compresa nel raggio di soli 500 mq da via D. Gaetano Sorace, si va da un min di 328,13 €/mq ad una max di 923,58 €/mq con un valore medio di circa 578 €/mq per la compravendita di un immobile di cat. A04.

Si ritiene, comparando i valori presunti con i valori realmente monetizzati, di attribuire al bene un valore di 690 €/mq in considerazione sia del suo stato di conservazione che della posizione comoda e centrale nel tessuto urbano, la tranquillità per l'ubicazione nella parte dello stabile non affacciante sulla via e la presenza di uno spazio esterno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2	72,96 mq	690,00 €/mq	€ 50.342,40	100,00%	€ 50.342,40
				Valore di stima:	€ 50.342,40

Valore di stima: € 50.342,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

Valore finale di stima: € 47.825,28

Decremento di valore applicato in considerazione delle difformità riscontrate tra lo stato rilevato al momento del sopralluogo e l'ultima autorizzazione.

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 22/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Barra Caracciolo Costantina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Google maps - Google Earth
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Interrogazione urbanistica
- ✓ N° 6 Altri allegati - Cartografia Comune
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto conto condominiale al 23/09/2024
- ✓ N° 8 Altri allegati - Prog. 15211 del 1986
- ✓ N° 9 Altri allegati - Provvedimento n.2870 del 2007 - Condonò
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Elenco immobili per ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria nominativa (Aggiornamento al 15/06/2022)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria per immobile (sub 05) (Aggiornamento al 13/06/2022)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Planimetria

- ✓ N° 15 Foto
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni OMI
- ✓ N° 17 Altri allegati - Perizia in versione privacy
- ✓ N° 18 Altri allegati - APE
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - 26-09-1991
- ✓ N° 20 Atto di provenienza - 17-02-2005
- ✓ N° 21 Atto di provenienza - 27/11/2006
- ✓ N° 22 Altri allegati - Regolamento condominiale
- ✓ N° 23 Altri allegati - Relazione per calcolo quote millesimali
- ✓ N° 24 Altri allegati - Bilancio condominiale 2023

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2
L'alloggio oggetto della presente è posto al piano terra dell'edificio sito in via Gaetano Storace al civico 5. Il fabbricato si trova nella zona urbanizzata di Genova Sampierdarena, all'interno del Municipio II - Centro Ovest- in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi; si rileva la vicinanza della linea ferroviaria e la presenza di rimessa e parcheggio dell'ATM inseriti nel tessuto urbano. L'alloggio interno 2, con accesso dal vano scala condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con tinello, servizio igienico, camera, cortile con ripostiglio/ricovero attrezzi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 82, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A4, Graffato 769
Destinazione urbanistica: La zona di PUC in cui il bene ricade è **AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - RESIDENZIALE (AR-UR)**. Il Piano territoriale di coordinamento paesistico classifica la zona quale TU, tessuto urbano. Per quanto concerne il vincolo geomorfologico il bene ricade in **AREE INONDABILI CON DIVERSI TEMPI DI RITORNO**. Nella zonizzazione geologica del territorio siamo in **ZONA B: Area con suscettibilità d'uso parzialmente condizionata**

Prezzo base d'asta: € 47.825,28

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 427/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.825,28

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Dante Gaetano Sorace, edificio 5, interno 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 82, Sub. 5, Zc. 3, Categoria A4, Graffato 769	Superficie	72,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile in cui si trova l'alloggio in oggetto presenta i fronti in stato di conservazione sufficiente, essi, ai primi due livelli dove la finitura emula un bugnato, presentano, a tratti, distaccamenti nell'intonaco sino a non permettere più la lettura dei ricorsi, con conseguente discromia data dalla perdita della colorazione all'epoca prevista. La tinteggiatura presente in questa fascia a 'bugnato' inoltre si presenta annerita dallo smog. Ai piani superiori, dove la finitura è ad intonaco civile tinteggiato, non si rilevano lesioni ma il film di pitturazione presente risulta annerito come nella parte inferiore. Lo stato di manutenzione dell'alloggio è sufficiente, la parete che contiene gli affacci sullo spazio esterno di proprietà risulta ammalorata in più punti a causa delle infiltrazioni di acqua dall'esterno durante gli eventi meteorici dovute alla perdita di tinta ed intonaco sul fronte esterno del muro di perimetro. Ciò provoca internamente sfogliatura della tinta, visibile nella cucina e nella camera da letto, nel bagno il rivestimento ceramico maschera l'eventuale infiltrazione. Problemi di umidità di risalita sono visibili nelle pareti che contengono gli affacci sul cavedio condominiale e nella parete di divisione tra il servizio igienico ed il tinello. Le pareti dello sgabuzzino esternamente ed internamente presentano problemi di sfogliatura della tinta ed a tratti un principio di sfarinatura dell'intonaco, presente anche nel solaio di copertura. All'interno del locale sono visibili macchie di umidità e muffe.		
Descrizione:	L'alloggio oggetto della presente è posto al piano terra dell'edificio sito in via Gaetano Storace al civico 5. Il fabbricato si trova nella zona urbanizzata di Genova Sampierdarena, all'interno del Municipio II - Centro Ovest- in un contesto cittadino dotato di negozi, bar, ristoranti oltre a servizi quali scuole ed impianti sportivi; si rileva la vicinanza della linea ferroviaria e la presenza di rimessa e parcheggio dell'ATM inseriti nel tessuto urbano. L'alloggio interno 2, con accesso dal vano scala condominiale, è composto da ingresso, soggiorno con tinello, servizio igienico, camera, cortile con ripostiglio/ricovero attrezzi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		