
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2023 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.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 78.981,00	17

INCARICO

All'udienza del 11/10/2023, il sottoscritto Arch. Cacciola Francesca, con studio in Viale Ansaldo, 19 R - 16137 - Genova (GE), email architetto@francescacacciola.it, PEC francesca.cacciola@archiworldpec.it, Tel. 3487440954, 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 Marassi 3, interno 4, piano Terra

DESCRIZIONE

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 57,30 mq netti circa posta al piano terra/rialzato di un fabbricato condominiale costruito nel 1920 circa dall'Istituto Autonomo Case Popolari composto da due civici, 3 e 3A, ognuno con atrio, vano scala e impianto ascensore; suddiviso in 7 piani fuori terra comprendenti 56 appartamenti (28 per ogni civico) e un piano fondi sotto strada che occupa circa la metà dell'intero fabbricato destinato a circolo ricreativo e che resta ad oggi l'unica proprietà ancora intestata ad ~~_____~~ (l'unità immobiliare in trattazione risulta senza vincoli ancora vigenti a carico della proprietà dal 2006 quando è stato estinto il diritto di prelazione a favore dell'azienda sopra citata).

L'appartamento ha una forma quadrangolare, è composto da un ingresso/soggiorno (mq. 12 circa) con ripostiglio (mq. 1,30 circa), una camera singola (mq. 12 circa), una camera matrimoniale (mq. 16,30 circa), cucina (mq. 10,50 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,40 circa), disimpegno (mq. 1,80 circa). Le due camere hanno affaccio sul fronte esterno nord-ovest verso la propaggine di piazzale Galileo Ferraris mentre l'ingresso/soggiorno, il bagno e la cucina sono affacciati sul cavedio unico condominiale.

Al di sopra del bagno è presente un soppalco/ripostiglio con accesso dall'adiacente cucina

Il tutto come individuato nell'allegato fotografico.

All'appartamento non risultano annesse pertinenze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è situato nella zona semicentrale di Genova, nel quartiere di Marassi nella bassa val Bisagno.

Numerose strade urbane collegano il quartiere di Marassi con il centro di Genova e gli altri quartieri della val Bisagno; il principale asse di collegamento è costituito da corso Sardegna e corso De Stefanis, in direzione da Genova (quartiere della Foce) a Staglieno e l'alta Val Bisagno.

Il quartiere è attraversato dalla strada statale 45 di Val Trebbia, che collega Genova a Piacenza e nel tratto urbano assume le denominazioni di via Bobbio, via Jean Monnet, via Giacomo Moresco e via Canevari.

Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est sull'autostrada A12, che si trova nel limitrofo quartiere di Staglieno, a circa 2 km da Marassi; la stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina a Marassi è quella di Genova Brignole, a circa 1 km di distanza.

Il quartiere è attraversato da diverse linee di autobus dell'AMT che lo collegano con il centro cittadino e gli altri quartieri della val Bisagno, oltre a diverse linee secondarie che collegano il fondo valle con le zone collinari.

La zona è comoda a tutti i servizi, in piazzale Galileo Ferraris sono presenti scuole statali dell'infanzia, primaria

e secondaria di primo grado e una discreta disponibilità di posteggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Marassi 3, interno 4, piano Terra

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)

CONFINI

L'appartamento confina a nord-est con muri perimetrali su distacco; a sud-est con appartamento interno 3 del civico n. 3 e vano scala; a sud-ovest con cavedio condominiale; a nord-ovest con appartamento avente accesso dal civico n. 3A; sopra con appartamento interno 6 del civico n. 3 e sotto con locale fondi.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,30 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	3,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/03/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 91, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,56 Piano T
Dal 09/03/1988 al 26/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 91, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 0,56 Piano T
Dal 26/08/2006 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 91, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T
Dal 21/12/2006 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 91, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T
Dal 30/10/2007 al 19/10/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 91, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano T
Dal 19/10/2015 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 37, Part. 580, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 361,52 Piano T

Si precisa che l'immobile sezione GED Foglio 37 particella 580 sub 4 risulta variato in base alla nota di variazione del 19/10/2015 pratica n. GE0200265 in atti dal 19/10/2015 bonifica identificativo catastale (n. 116091.1/2015) - annotazioni: costituita dalla soppressione della Particella 91 Subalterno 4 per allineamento mappe.

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	37	580	4	1	A4	3	5 vani	68 mq	361,52 €	Terra	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	580									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 07/11/2023, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti depositata il 05/11/1987 e lo stato dei luoghi per lievi difformità dovute sostanzialmente all'eliminazione della porta e delle relative spalline laterali tra il soggiorno e il disimpegno in favore di un varco tutto aperto, al ridimensionamento delle bucaure di accesso al bagno e alla camera matrimoniale; inoltre non sono indicate le diverse altezze interne dei vari ambienti controsoffittati (comprendente tra un minimo di m. 2,50 circa nel bagno, m 3,30 circa in ingresso/soggiorno e nelle camere fino ad un massimo di m. 3,40 circa in cucina) il ripostiglio mantiene l'altezza originale di m. 3,80 circa.

Queste difformità catastali dovranno essere sanate, realizzando l'aggiornamento della planimetria attualmente depositata tramite pratica denominata Docfa e il quale costo indicativo di complessivi € 500,00 circa è stato decurtato dal valore finale stimato dell'immobile in oggetto (deprezzamento).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale che si è dotato di Regolamento per la proprietà, l'uso e l'amministrazione che, reperito tramite l'Amministrazione condominiale attuale, si allega alla presente relazione.

Detto Regolamento per le parti comuni, all'art. 2, fa riferimento a quanto menzionato dall'art. 1117 del c.c., il quale chiarisce quali sono gli spazi che possono definirsi comuni in un condominio e a quelle destinate tali per contratto dal costruttore originale ovvero l'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Genova, con sede in Genova, ora _____ della provincia di Genova.

In data 10 ottobre 2006 è stato estinto il diritto di prelazione a favore dello I.A.C.P. come da lettera inviata ai sig.ri # _____ allora proprietari dell'unità immobiliare in trattazione, prot. n. 10036.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura principale del fabbricato è in muratura portante di pietrame e laterizio, con solai presumibilmente in laterizio come le tamponature; pareti esterne in intonaco civile tinteggiato con basamento corrispondente ai primi due piani con decoro a fasce orizzontali in intonaco liscio di colore leggermente più scuro rispetto all'intonaco completamente liscio dei piani superiori; davanzali in pietra.

Il vano scala con accesso dall'atrio posizionato sul fronte principale dell'edificio, a sud-ovest, si presenta in sufficiente stato manutentivo, con pavimentazione in graniglia alla genovese e dotato di impianto ascensore; dal detto atrio si accede al cavedio condominiale sul quale l'int. 4 è in parte affacciato; il tetto è condominiale, a falde in legno con capriate e tavole da pattame, è presente un piccolo lucernario, il manto di copertura è in materiale contenente amianto da ristrutturare.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al piano terra leggermente rialzato, presenta una esposizione a nord-est oltre che verso il cavedio; tutti i locali sono finestrati ad eccezione del ripostiglio, l'altezza interna dell'appartamento varia tra un minimo di m. 2,50 circa nel bagno, m 3,30 circa in ingresso/soggiorno e nelle camere fino ad un massimo di m. 3,40 circa in cucina) il ripostiglio mantiene l'altezza originale di m. 3,80 circa.

Si accede tramite porta caposcala blindata, ad anta unica a battente in legno di colore marrone scuro sul vano scala e di colore bianco all'interno installata circa 15 anni fa; le porte interne sono in legno tinteggiate di colore bianco ad anta unica a battente tranne quella del bagno che è scorrevole all'interno del muro, tutte in buono stato di manutenzione. I serramenti esterni sono stati sostituiti circa nel 2010, le finestre hanno telaio in alluminio di colore bianco e vetro camera; le persiane sono in alluminio di colore verde in buono stato di manutenzione.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate così come i soffitti, di colori diversi a seconda dei locali, il bagno presenta un rivestimento per un'altezza di 2,00 m circa in piastrelle di ceramica di colore blu fino ad un'altezza di cm. 80 circa e che proseguono di colore grigio chiaro, la cucina presenta un rivestimento solo nella fascia tra i pensili e le basi che prosegue fino alla finestra in ceramica di formato cm 20 X 20 circa di color panna.

I pavimenti delle due camere sono in parquet di legno iroko a listoni posizionati in diagonale; in ingresso/soggiorno, corridoio/disimpegno e ripostiglio in piastrelle di ceramica formato cm. 33 X 33 circa con motivo a finto parquet di colore chiaro; nel bagno in piastrelle di ceramica formato cm. 33 X 33 circa di colore blu.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: elettrico, sottotraccia, tensione 220 V con con interruttore differenziale e di sgancio, contatore generale installato in ingresso in nicchia muraria a parete; idrico, sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, con contatore installato nel soppalco sopra al bagno accessibile dalla cucina; termico, sottotraccia, autonomo tramite caldaia a condensazione che produce anche acqua calda sanitaria, installata nel 2020 in cucina, marca Vaillant modello Eco Tech intro, 24 kW di potenza, con alimentazione a gas metano cittadino, diffusori radiatori in alluminio di colore bianco posizionati sotto finestra e termoarredo in alluminio di colore bianco a parete in bagno; il contatore del gas è installato in cucina nella nicchia muraria al di sotto della finestra.

Dotazioni Condominiali: impianto ascensore, citofonico, antenna TV, luci atrio e vano scale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia composta da #sig. _____ nato in _____ il _____ C.F. _____ nata a Genova (GE) il _____ C.F. _____ nato a Genova (GE) il _____ C.F. _____ (come risulta dal certificato anagrafico contestuale di Residenza, di Stato civile, di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Genova in data _____) e allegato alla presente relazione).
 L'esecutata fornisce il documento del Consolato del _____ datato 16/05/2022 che certifica il matrimonio con il #sig. _____ l# avvenuto a _____ in data 13/01/2017 che si allega alla presente relazione.
 Dalle ricerche effettuate non risulta l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento né di diritti reali.

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 07/11/2023, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene erano presenti l'esecutata e il #geom. _____ f consulente dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/1988 al 26/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	21/12/2006	49630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	22/03/1988	9494	6210
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	14/03/1988	781			
Dal 26/08/2006 al 21/12/2006	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/10/2006	13	303
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	05/12/2006	57754	34241
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 21/12/2006 al 30/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	21/12/2006	124716	11075
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	29/12/2006	61450	36367
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	30/10/2007	125960	11729
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Genova	06/11/2007	47383	26755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Dal 21/12/2006 al 30/10/2007: Per immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana GED Foglio 37 Particella 91 Subalterno 4 soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura (Sezione Urbana GED Foglio 37 Particella 580 Subalterno 4).

Dal 09/03/1988 al 26/08/2006: La #sig.ra _____ # con atto del 09/03/1988 acquistava quanto in oggetto dall'Istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Genova con sede in Genova C.F. _____ per i diritti pari alla quota intera di piena proprietà; nata a Genova il _____ in data _____ decedeva in _____ (GE) lasciando a succederle i figli # _____

In data 10/10/2006 è stato estinto il diritto di prelazione a favore dell'Azienda sopra citata, come da lettera inviata agli stessi signori # _____ pari data, protocollo n. 10036.

Dal 26/08/2006 al 21/12/2006: Per la denuncia di successione si rileva atto pubblico notarile di Accettazione

Tacita di Eredità del notaio _____) del 21/12/2006 repertorio n. 124716/11075 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Genova in data 29/12/2006 al numero di registro generale 61451 e numero di registro particolare 36368 a favore di # _____) e #.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 29/12/2006
Reg. gen. 61452 - Reg. part. 14717
Quota: intera
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Notaio
Data: 21/12/2006
N° repertorio: 124717
N° raccolta: 11076
Note: Per immobile in oggetto riportato in NCEU a Sezione Urbana GED Foglio 37 Particella 91 Subalterno 4 sito nel Comune di Genova.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 06/11/2007
Reg. gen. 47384 - Reg. part. 12874
Quota: intera
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 125961
N° raccolta: 11730
Note: Per immobile in oggetto riportato in NCEU a Sezione Urbana GED Foglio 37 Particella 91 Subalterno 4 sito nel Comune di Genova.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Corte Appello Genova il 08/06/2023
Reg. gen. 19516 - Reg. part. 15325
Quota: intera
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Per immobile in oggetto riportato in NCEU a Sezione Urbana GED Foglio 37 Particella 580 Subalterno 4 sito nel Comune di Genova.

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova e l'Archivio Storico del Comune di Genova in data 11/10/2023 è emerso il progetto edilizio n. 19/1920 che fa riferimento a due case popolari in via Marassi e piazza Galileo Ferraris civici 3 e 3A approvato con decreto sindacale n. 444 del 17/07/1920.

Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola n. 38 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico; non ha vincoli geomorfologici e idraulici imposti dal PUC, ha vincolo idraulico imposto dai sovraordinati Piano di Bacino: aree inondabili con diversi tempi di ritorno; si trova all'interno della zona vincolata dal Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. 32/09): Acquiferi significativi.

Si trova nel Piano di Bacino in ambito 14 (Tav. 213160) non inserito nella classe di suscettibilità al dissesto, e nel PTCP in ambito 53E, zona TU (Tessuto Urbano); non risultano vincoli paesaggistici né monumentali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 11/10/2023 per l'unità immobiliare in oggetto non risultano pratiche edilizie.

Dalle ricerche effettuate non risultano decreti di abitabilità.

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.

Analizzando quindi lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo avvenuto in data 07/11/2023 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere il già menzionato progetto di costruzione dell'edificio, reperito presso l'Archivio Storico del Comune di Genova, protocollato al n. 19/1920 risultano le seguenti difformità dovute alla diversa posizione della finestra del bagno (sulla parete verso il cavedio ma in posizione centrale e non tutta a lato verso la tramezza adiacente la cucina), all'eliminazione della porta e delle

relative spalline laterali tra il soggiorno e il disimpegno in favore di un varco tutto aperto, al ridimensionamento delle bucatore di accesso al bagno e alla camera matrimoniale; inoltre non sono indicate le diverse altezze interne dei vari ambienti controsoffittati (comprehensive tra un minimo di m. 2,50 circa nel bagno, m 3,30 circa in ingresso/soggiorno e nelle camere fino ad un massimo di m. 3,40 circa in cucina) il ripostiglio mantiene l'altezza originale di m. 3,80 circa.

Per regolarizzare le difformità presenti, sarà necessario redigere, oltre alla variazione catastale già menzionata, una pratica comunale C.I.L.A. tardiva per opere già realizzate per la quale si prevede una spesa di circa 1.500/00 Euro per parcella professionale di un tecnico abilitato oltre oneri di Legge, sanzione che ad oggi si quantifica in 1.000,00 € circa, oltre diritti di Segreteria e bolli.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questa ausiliaria di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperta, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 12/01/2024 n. 47453 che classifica l'appartamento in Classe G (EP 193,19 kWh/mq anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 530,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 61,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente il Condominio è amministrato dallo Studio di Amministrazioni Condominiali del Rag. Geom. mail
con sede in Genova

che la scrivente CTU ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'appartamento, ovvero 14 su 1000 e l'indicazione media annua delle spese ordinarie salvo conguagli.

L'esercizio ordinario segue e coincide con l'anno solare ed è suddiviso in n. 3 rate (febbraio, maggio e

settembre) che per l'int. 4 corrispondono a € 174,00 circa ciascuna oltre eventuali conguagli. L'amministrazione riferisce inoltre che ad oggi per l'int. 4 risultano scadute rate ordinarie pari a un importo di € 61,00; il Preventivo 2024 è in fase di compilazione; ad oggi non ci sono delibere per lavori straordinari. Sono in corso recuperi fiscali decennali per l'int. 4 riguardanti i seguenti esercizi straordinari tutti ad oggi conclusi:

anno 2014 Euro 36,32 per sostituzione persiane, manutenzione alla copertura, sostituzione portone civico 3, sostituzione pulsantiere citofoni;

anno 2015 Euro 31,45 per manutenzione alla copertura;

anno 2018 Euro 50,50 per lavori all'impianto idrico

La ripartizione delle spese per l'acqua diretta è a consumo determinata dalla lettura dei singoli contatori installati nelle unità immobiliari.

Le ricerche effettuate non hanno permesso di individuare altri vincoli o oneri così come non è stato possibile risalire a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato se non a quello a cui la presente fa riferimento.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Marassi 3, interno 4, piano Terra
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 57,30 mq netti circa posta al piano terra/rialzato di un fabbricato condominiale costruito nel 1920 circa dall'Istituto Autonomo Case Popolari composto da due civici, 3 e 3A, ognuno con atrio, vano scala e impianto ascensore; suddiviso in 7 piani fuori terra comprendenti 56 appartamenti (28 per ogni civico) e un piano fondi sotto strada che occupa circa la metà dell'intero fabbricato destinato a circolo ricreativo e che resta ad oggi l'unica proprietà ancora intestata ad (l'unità immobiliare in trattazione risulta senza vincoli ancora vigenti a carico della proprietà dal 2006 quando è stato estinto il diritto di prelazione a favore dell'azienda sopra citata). L'appartamento ha una forma quadrangolare, è composto da un ingresso/soggiorno (mq. 12 circa) con ripostiglio (mq. 1,30 circa), una camera singola (mq. 12 circa), una camera matrimoniale (mq. 16,30 circa), cucina (mq. 10,50 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,40 circa), disimpegno (mq. 1,80 circa). Le due camere hanno affaccio sul fronte esterno nord-ovest verso la propaggine di piazzale Galileo Ferraris mentre l'ingresso/soggiorno, il bagno e la cucina sono affacciati sul cavedio unico condominiale. Al di sopra del bagno è presente un soppalco/ripostiglio con accesso dall'adiacente cucina Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 580, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 580
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 86.360,00

Per la stima è stato adottato 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. La determinazione del valore unitario di mercato è stata determinata dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari che operano nella zona, i contatti derivanti dagli annunci di vendita di privati presenti anche nei caseggiati circostanti, dalla consultazione on line dei maggiori portali di compravendite immobiliari e delle vendite pubbliche con particolare riguardo ai prezzi di effettivo realizzo, laddove disponibili, e ai prezzi proposti in vendita considerando per questi ultimi un ribasso di trattativa fisiologico del 10% circa.

Le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la destinazione d'uso residenziale media della zona per abitazioni di tipo economico indicano per il primo semestre 2023, un valore che varia da un minimo di 870,00 €/mq a un massimo di 1300,00 €/mq (identico rispetto al precedente semestre 2022).

Il valore identificato dalla scrivente, considerando i prezzi di effettivo realizzo e i prezzi proposti in vendita reperiti presso le agenzie immobiliari che operano nella zona per immobili di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, manutenzione e finiture dell'appartamento sia al fatto che esso si trova a un piano basso senza poggiosi o superfici esterne e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi, per le spese insolute di amministrazione condominiale e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 1270,00 €/mq.

Pertanto, il valore dell'intero immobile in regime di libero mercato risulta:

mq. 68,00 X €/mq 1270,00 = € 86.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Marassi 3, interno 4, piano Terra	68,00 mq	1.270,00 €/mq	€ 86.360,00	100,00%	€ 86.360,00
				Valore di stima:	€ 86.360,00

Valore di stima: € 86.360,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	4318,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolute	61,00	€

Valore finale di stima: € 78.981,00

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 23/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cacciola Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita e accettazione di mutuo (Aggiornamento al 30/10/2007)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - compravendita (Aggiornamento al 21/12/2006)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 11/10/2023)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Part 580 attuale e Part. 91 soppressa dal 2015 (Aggiornamento al 15/11/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 05/11/1987)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 07/11/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - certificati anagrafici (Aggiornamento al 18/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - stralcio PUC vigente
- ✓ N° 2 Altri allegati - valori OMI -II sem. 2022 e I sem. 2023
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 12/01/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto
- ✓ N° 1 Altri allegati - regolamento di Condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso all'immobile (Aggiornamento al 07/11/2023)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Marassi 3, interno 4, piano Terra
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 57,30 mq netti circa posta al piano terra/rialzato di un fabbricato condominiale costruito nel 1920 circa dall'Istituto Autonomo Case Popolari composto da due civici, 3 e 3A, ognuno con atrio, vano scala e impianto ascensore; suddiviso in 7 piani fuori terra comprendenti 56 appartamenti (28 per ogni civico) e un piano fondi sotto strada che occupa circa la metà dell'intero fabbricato destinato a circolo ricreativo e che resta ad oggi l'unica proprietà ancora intestata ad [redacted]. (l'unità immobiliare in trattazione risulta senza vincoli ancora vigenti a carico della proprietà dal 2006 quando è stato estinto il diritto di prelazione a favore dell'azienda sopra citata). L'appartamento ha una forma quadrangolare, è composto da un ingresso/soggiorno (mq. 12 circa) con ripostiglio (mq. 1,30 circa), una camera singola (mq. 12 circa), una camera matrimoniale (mq. 16,30 circa), cucina (mq. 10,50 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,40 circa), disimpegno (mq. 1,80 circa). Le due camere hanno affaccio sul fronte esterno nord-ovest verso la propaggine di piazzale Galileo Ferraris mentre l'ingresso/soggiorno, il bagno e la cucina sono affacciati sul cavedio unico condominiale. Al di sopra del bagno è presente un soppalco/ripostiglio con accesso dall'adiacente cucina il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 580, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 39, Part. 580
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova e l'Archivio Storico del Comune di Genova in data 11/10/2023 è emerso il progetto edilizio n. 19/1920 che fa riferimento a due case popolari in via Marassi e piazza Galileo Ferraris civici 3 e 3A approvato con decreto sindacale n. 444 del 17/07/1920. Rispetto alla cartografia del Piano Urbanistico Comunale vigente, approvato con D.D. n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato in oggetto nell'Assetto Urbanistico ricade nella tavola n. 38 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-IU: ambito di conservazione dell'impianto urbanistico; non ha vincoli geomorfologici e idraulici imposti dal PUC, ha vincolo idraulico imposto dai sovraordinati Piano di Bacino: aree inondabili con diversi tempi di ritorno; si trova all'interno della zona vincolata dal Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. 32/09): Acquiferi significativi. Si trova nel Piano di Bacino in ambito 14 (Tav. 213160) non inserito nella classe di suscettibilità al dissesto, e nel PTCP in ambito 53E, zona TU (Tessuto Urbano); non risultano vincoli paesaggistici né monumentali.

Prezzo base d'asta: € 78.981,00

