

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cacciola Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2024 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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2024 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.021,34	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 04/06/2024, 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. e in data 06/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CELESIA 16, interno 9, piano 2

Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 42,50 mq netti circa e superficie commerciale di 57 mq circa, posta al secondo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa composto oltre che dal civico n. 16 nero in oggetto anche da otto civici rossi, 56-58-60-62-64-66-68 e 70, destinati ad attività commerciali. Il fabbricato è suddiviso in cinque piani fuori terra comprendenti 17 appartamenti e non è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento all'int. 9 ha una forma a "L", è composto da un ingresso/disimpegno (mq. 2,80 circa) con ripostiglio (mq. 0,90 circa), una camera (mq. 15,70 circa), soggiorno (mq. 12 circa), cucina (mq. 8 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,15 circa). La camera ha un piccolo affaccio sul fronte esterno nord mentre il soggiorno, la cucina e il bagno sono affacciati sul fronte secondario ovest verso il posteggio privato Durazzo Pallavicini.

Nel bagno al di sopra dei sanitari è presente un soppalco aperto dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Riscaldamento autonomo.

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 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.

L'immobile è situato nella zona periferica di Genova, bassa val Polcevera, nel quartiere di Rivarolo compreso tra i quartieri di Sampierdarena e Cornigliano a sud, Bolzaneto a nord, Sestri Ponente ad ovest.

Il quartiere di Rivarolo è collegato con gli altri quartieri della Val Polcevera da diverse strade urbane, oltre alla ex Strada statale 35 dei Giovi, che attraversa il centro del quartiere, sono state aperte negli ultimi anni due strade di scorrimento lungo le sponde del Polcevera (quella alla destra del torrente in direzione nord-sud e quella alla sinistra nella direzione opposta).

Il quartiere è attraversato anche dall'Autostrada A7, Genova-Milano ma non dispone di un proprio casello autostradale: i caselli più vicini sono quelli di Genova Bolzaneto o, in alternativa, quello di Sampierdarena, denominato Genova Ovest (entramba a circa 4 km da Rivarolo).

Rivarolo è dotata di una stazione ferroviaria sulla linea dei Giovi Genova Sampierdarena-Busalla-Ronco Scrivia-

Isola del Cantone, percorsa esclusivamente da treni regionali ed è inoltre attraversato dalla linea ferroviaria diretta tra Genova e Milano, che attraversa il centro del quartiere su un viadotto.
Via Celesia è comoda a mezzi pubblici, viabilità, servizi e negozi ma con scarsità di posteggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CELESIA 16, interno 9, piano 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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina in senso orario partendo da sud con: appartamento interno 5, muri perimetrali su distacco, muri perimetrali su vuoto, appartamento interno 8 e vano scala; sopra con appartamento interno 13 e sotto con appartamento interno 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,50 mq	57,00 mq	1	57,00 mq	3,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1987 al 30/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 2
Dal 30/11/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 247,90 Piano 2
Dal 30/10/2006 al 23/11/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 299,55 Piano 2
Dal 23/11/2006 al 12/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 25, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 299,55
Dal 12/05/2014 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 299,55 Piano 2
Dal 21/05/2014 al 02/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 299,55 Piano 2
Dal 02/01/2021 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 299,55
Dal 01/08/2023 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 57 mq Rendita € 299,55 Piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	33	95	33	4	A4	5	4 vani	57 mq	299,55 €	2	

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	
33	95										

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad analisi cartacea ed a sopralluogo effettuato il giorno 22/07/2024, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale agli atti depositata in data 12/05/2014 e lo stato dei luoghi per difformità dovute sostanzialmente alla mancata rappresentazione del muretto presente in soggiorno come prolungamento del passaggio ad arco tra l'ingresso e il soggiorno stesso (altezza 95 cm circa e lunghezza 160 cm circa).

Questa difformità catastale, anche se non contribuisce all'aumento della rendita catastale, dovrà essere sanata, realizzando l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti 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).

Si allegano inoltre le planimetrie non più in atti depositate rispettivamente il 16/04/1987 e il 30/10/2006; in quest'ultima è rappresentata oltre all'appartamento in oggetto anche una cantina la quale dal 12/05/2014, a seguito del frazionamento per il quale l'appartamento in oggetto cambia subalterno (dal n. 25 al n. 33), acquisisce il subalterno proprio n. 34 e non sarà oggetto della vendita del 21/05/2014 rimanendo in capo ai sig.ri #Moggio Giorgio e Moggio Mauro#.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della presente relazione risulta inserito in un contesto condominiale dotato di relativo Regolamento di Condominio approvato in data 22/03/1951 che si allega alla presente Relazione (si rimanda al capitolo Vincoli ed oneri condominiali).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

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; la facciata principale su via Celesia presenta un basamento corrispondente al piano terreno con decoro in rilievo a bugnato di colore grigio e decori con finte architetture dipinte ancora visibili ai piani superiori; davanzali in pietra. Al piano terreno è presente un'antica insegna in marmo in corrispondenza dei civici n. 68R e 70R.

Il vano scala con accesso dall'atrio posizionato sul fronte principale dell'edificio, a est, si presenta in mediocre stato manutentivo, con pavimentazione in lastre di ardesia, non dotato di impianto ascensore; l'atrio si presenta con pavimentazione in piastrelle di gres e rivestimento delle pareti in lastre di pietra di colore beige; il tetto è condominiale, a lastrico solare con uso esclusivo e senza parti comuni; da ristrutturare.

L'unità immobiliare abitativa in trattazione, posta al secondo piano presenta una esposizione a nord-ovest; tutti i locali sono finestrati ad eccezione dell'ingresso e del ripostiglio, l'altezza interna dell'appartamento è di m. 3,00 circa.

Si accede tramite porta caposcala in legno, a doppia anta a battente di colore legno sul lato del vano scala e tinteggiata di colore bianco all'interno, non blindata; le porte interne sono in legno tinteggiate di colore bianco ad anta unica a battente, tutte in sufficiente stato di manutenzione. I serramenti esterni sono stati sostituiti nel 2010 circa, le finestre hanno telaio in alluminio di colore alluminio anodizzato e vetro camera; le persiane sono in alluminio di colore verde in buono stato di manutenzione; solo il bagno non presenta oscuranti e il serramento risulta quello originale in ferro e vetro singolo.

Le pareti sono prevalentemente tinteggiate così come i soffitti, di colore bianco, il bagno presenta un rivestimento per un'altezza di 2,00 m circa in piastrelle di ceramica di colore bianco, la cucina presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di formato cm 20 X 20 circa di colore grigio chiaro.

I pavimenti sono in laminato di colore legno chiaro a listoni posizionati a correre in tutto l'appartamento.

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 accanto alla porta di ingresso; idrico, sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, senza contatore; termico, sottotraccia, autonomo tramite caldaia murale tradizionale che produce anche acqua calda sanitaria, installata nel 2015 in cucina, marca Sylber modello Style 24S, 24 kW di potenza, con alimentazione a gas metano cittadino, radiatori in alluminio di colore bianco posizionati a parete tranne che nel bagno dove non è presente un diffusore di calore; il contatore del gas è installato in cucina in nicchia muraria. In soggiorno è presente uno split utile anche per il condizionamento estivo collegato ad una unità esterna collocata sulla facciata sul retro del fabbricato, marca L.G. Inverter.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato in data 22/07/2024, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato di manutenzione del bene era presente l'esecutato e il custode nominato Sovemo. L'immobile risulta occupato da beni dell'esecutato sig. #Delgado Quinonez Juan Luis nato il 31/03/1981 in Guayaquil (Ecuador) C.F. DLGJLS81C31Z605P# il quale risulta residente in #Carcare (SV) via Giuseppe Cesare Abba n. 19 int. 1 come da certificati anagrafici allegati alla presente relazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1988 al 22/02/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Siri notaio allora di Genova		37202	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/12/1988		24475
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	19/12/1988	13540			
Dal 22/02/2012 al 27/10/2013	**** Omissis ****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/06/2012		14738
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova 2	06/04/2012	1038	9990		
Dal 27/10/2013 al 21/05/2014	**** Omissis ****	Verbale di Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Lorenzo Anselmi notaio di Genova	21/11/2013	58895		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Genova 2	22/11/2013	12306			
Dal 21/05/2014 al 01/08/2023	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Enrico Linden notaio di Genova	21/05/2014	1210		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Genova	27/05/2014		9595	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Genova 1	27/05/2014	7502			
Dal 01/08/2023 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Piero Biglia di Saronno notaio di Genova		57865		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Genova	08/08/2023	28722	22865	
		Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Genova	08/08/2023	28006 Serie 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.

Si precisa che con il decesso della sig.ra #Della Rocca Olimpia# avvenuto in data 02 gennaio 2021 si è verificato l'accrescimento del diritto di abitazione in capo al sig. #Rotta Umberto#.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 10/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a enovaa il 14/02/2024

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 632

Quota: intera

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: GIUDICE DI PACE DI SAVONA

Data: 16/01/2024

N° repertorio: 71/2024

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/05/2024

Reg. gen. 16120 - Reg. part. 12743

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****

Note: Derivante da atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Genova il 17/04/2024 N.

4060/2024 di Repertorio, a favore di Studio Marassi srl fino alla concorrenza di Euro 10.317,95

NORMATIVA URBANISTICA

Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 11 e 13/06/2024 per l'unità immobiliare in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato che risulta edificato precedentemente al 1942.

Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto ricade nella tavola n. 27 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-US: ambito di conservazione dell'impianto storico e altresì in Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; ha vincolo geomorfologico imposto dal Piano di tutela delle acque, tipologia: acquifero_significativo; a livello paesaggistico risulta identificato ID: 59230, Categoria valore del

paesaggio, Tipo elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risulta vincolo monumentale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da verifiche eseguite presso l'ufficio Visura Progetti Edilizi del Comune di Genova in data 11 e 13/06/2024 per l'unità immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- art. 26 1040/87 del 07/05/1987 per opere interne utili al passaggio di una stanza dall'int. 9 all'int. 8 adiacente; comunicazione di inizio lavori presentata dal sig. #Greco Carmine# in data 11/04/1987 Prot. n. 29327 del 17/04/1987; relazione del tecnico incaricato geom. Squillace Vincenzo presentata in data 11/04/1987, Prot. n. 6353 del 07/05/1987; nella pratica non sono presenti elaborati grafici;
- Permesso in sanatoria (art. 37 T.U. 380/2001) Prot. 881/2008 del 19/02/2008, Provvedimento n. 579 del 20/07/2008, richiedente sig. Moggio Francesco, progettista geom. Sighieri Mauro per "demolizione della tramezza costituente la vecchia ed anti-igienica latrina con accesso dalla cucina e costruzione di una tramezza divisoria definente il perimetro di un bagno più grande onde potervi installare tutti gli accessori previsti dalla normativa"; nella pratica sono presenti elaborati grafici che definiscono l'attuale stato legittimo dell'immobile;
- Cilas Superbonus 110% Prot. 18313/2022 del 25/11/2022 richiedente il Condominio di via Celesia 16, progettista arch. Piccione Fabrizio per "demolizione e ricostruzione della gronda e del parapetto e rifacimento massetto collaborante copertura - connettori a taglio"; sono presenti elaborati grafici e integrazioni ma la pratica risulta non più valida dal 31 dicembre 2023 come da scadenza governativa sulle pratiche Superbonus dormienti a quella data;
- Relazione Tecnica L. 10/91 art. 28 Prot. 2952/2023 del 08/03/2023 richiedente il Condominio di via Celesia 16, progettista arch. Piccione Fabrizio per "riqualificazione energetica e ristrutturazioni importanti di secondo livello - Costruzioni esistenti con riqualificazione dell'involucro edilizio"; pratica non scaduta e ancora valida per lavori con risparmio energetico.

Dalle ricerche effettuate non risultano decreti di abitabilità in quanto trattasi di fabbricato edificato antecedentemente all'entrata in vigore del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

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 22/07/2024 e raffrontandolo con il titolo edilizio legittimo che risulta essere Permesso in sanatoria (art. 37 T.U. 380/2001) Prot. 881/2008 del 19/02/2008, Provvedimento n. 579 del 20/07/2008 (del tutto analogo alla planimetria

catastale agli atti) risulta sostanzialmente la medesima difformità indicata al paragrafo "Dati catastali" ovvero: la mancata rappresentazione del muretto presente in soggiorno come prolungamento del passaggio ad arco tra l'ingresso e in soggiorno stesso (altezza 95 cm circa e lunghezza 160 cm circa). Per regolarizzare la difformità presente, 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 1.000/00 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 ai sensi del D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. redatto dalla scrivente CTU protocollato in data 08/10/2024 n. 07202445938 che classifica l'appartamento in Classe F (EP 109,48 kWh/mq anno).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 400,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 512,94

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Attualmente il Condominio è amministrato dallo Studio di Amministrazioni Condominiali del Geom. Giorgio Malatesta con sede in Genova via Celesia 68R tel. 0107401932 - 393 8171361, mail amministrazioni.g.malatesta@gmail.com che la scrivente CTU ha consultato direttamente e che fornisce i millesimi di proprietà dell'appartamento, ovvero 30,33 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. 11 rate che per l'int. 9 come da preventivo 2024 approvato, corrispondono a € 8,20 circa ciascuna oltre eventuali conguagli (l'importo basso

delle spese è dovuto al fatto che probabilmente l'immobile non è stato abitato e non ha avuto consumi di acqua).

L'amministrazione riferisce inoltre che ad oggi per l'int. 9 risultano scadute rate ordinarie pari a un importo di € 176,16.

Ad oggi non sono in corso recuperi fiscali decennali per l'int. 9 riguardanti esercizi straordinari conclusi, non risultano delibere per lavori straordinari ma il verbale dell'ultima assemblea ordinaria tenutasi in data 28/06/2024 riporta al punto 4 la decisione di richiedere un preventivo per la messa in sicurezza di facciate, cornicione e soffitto del ballatoio dell'ultimo piano e al punto 5 "Varie ed eventuali" sono segnalati ulteriori interventi.

Nel 2022 è stato deliberato un intervento agevolato con Supebonus 110% e incaricato un Tecnico per la presentazione della relativa pratica edilizia Cilas per "demolizione e ricostruzione della gronda e del parapetto e rifacimento massetto collaborante copertura - connettori a taglio" che però non ha avuto seguito in quanto la Banca che aveva iniziato l'istruttoria non ha poi dato il finanziamento richiesto.

La ripartizione delle spese per l'acqua diretta è a millesimi; non sono presenti contatori singoli 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 CELESIA 16, interno 9, piano 2
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 42,50 mq netti circa e superficie commerciale di 57 mq circa, posta al secondo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa composto oltre che dal civico n. 16 nero in oggetto anche da otto civici rossi, 56-58-60-62-64-66-68 e 70, destinati ad attività commerciali. Il fabbricato è suddiviso in cinque piani fuori terra comprendenti 17 appartamenti e non è dotato di impianto ascensore. L'appartamento all'int. 9 ha una forma a "L", è composto da un ingresso/disimpegno (mq. 2,80 circa) con ripostiglio (mq. 0,90 circa), una camera (mq. 15,70 circa), soggiorno (mq. 12 circa), cucina (mq. 8 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,15 circa). La camera ha un piccolo affaccio sul fronte esterno nord mentre il soggiorno, la cucina e il bagno sono affacciati sul fronte secondario ovest verso il posteggio privato Durazzo Pallavicini. Nel bagno al di sopra dei sanitari è presente un soppalco aperto dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Riscaldamento autonomo. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 95

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

Valore di stima del bene: € 37.050,00

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.

Sappiamo che questo immobile è stato compravenduto sia nel 2023 sia nel 2014 per un importo di € 34.000,00 come riportato negli atti di provenienza allegati.

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 2024, un valore che varia da un minimo di 610,00 €/mq a un massimo di 900,00 €/mq (rimasto invariato rispetto al secondo semestre 2023). 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 appartamenti di caratteristiche analoghe, tenuto conto sia delle condizioni di uso, manutenzione e finiture, sia del fatto che l'abitazione si trova a un piano basso senza poggioni o superfici esterne e a monte delle correzioni per mancata garanzia dell'assenza di vizi, per le spese insolite di amministrazione condominiale e per le spese di regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di 650,00 €/mq. Pertanto, il valore dell'appartamento in regime di libero mercato risulta: mq. 57,00 X €/mq 650,00 = € 37.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA CELESIA 16, interno 9, piano 2	57,00 mq	650,00 €/mq	€ 37.050,00	100,00%	€ 37.050,00
Valore di stima:					€ 37.050,00

Valore di stima: € 37.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	1852,50	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Spese condominiali insolite	176,16	€

Valore finale di stima: € 32.021,34

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 19/10/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Piero Biglia di Saronno (Aggiornamento al 01/08/2023)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Notaio Enrico Linden (Aggiornamento al 21/05/2014)
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Ortofoto
- ✓ N° 5 Foto (Aggiornamento al 22/07/2024)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - ultima in atti e precedenti
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 11/06/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Stralcio PRG vigente
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - Permesso in Sanatoria Prot. 881/2008
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI I sem. 2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica n. 07202445938
- ✓ N° 13 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale ultima assemblea condominiale ordinaria (Aggiornamento al 28/06/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA CELESIA 16, interno 9, piano 2
Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 42,50 mq netti circa e superficie commerciale di 57 mq circa, posta al secondo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa composto oltre che dal civico n. 16 nero in oggetto anche da otto civici rossi, 56-58-60-62-64-66-68 e 70, destinati ad attività commerciali. Il fabbricato è suddiviso in cinque piani fuori terra comprendenti 17 appartamenti e non è dotato di impianto ascensore. L'appartamento all'int. 9 ha una forma a "L", è composto da un ingresso/disimpegno (mq. 2,80 circa) con ripostiglio (mq. 0,90 circa), una camera (mq. 15,70 circa), soggiorno (mq. 12 circa), cucina (mq. 8 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,15 circa). La camera ha un piccolo affaccio sul fronte esterno nord mentre il soggiorno, la cucina e il bagno sono affacciati sul fronte secondario ovest verso il posteggio privato Durazzo Pallavicini. Nel bagno al di sopra dei sanitari è presente un soppalco aperto dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Riscaldamento autonomo. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 95
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Da verifiche eseguite presso gli uffici del settore edilizia Privata del Comune di Genova in data 11 e 13/06/2024 per l'unità immobiliare in oggetto non è emerso il progetto originale del fabbricato che risulta edificato precedentemente al 1942. Rispetto alla cartografia del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2015/118.0.0/18 il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto ricade nella tavola n. 27 in Categoria Ambito di conservazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AC-US: ambito di conservazione dell'impianto storico e altresì in Ambito di riqualificazione, Tipo Ambito del territorio urbano, Sigla AR-UR: ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale (come da stralcio allegato); centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada nonché centro edificato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/1971 - DGC n. 36/1994 e ss. mm. ii.; zonizzazione geologica Classe B; ha vincolo geomorfologico imposto dal Piano di tutela delle acque, tipologia: acquifero significativo; a livello paesaggistico risulta identificato ID: 59230, Categoria valore del paesaggio, Tipo elemento storico artistico ed emergenza esteticamente rilevante. Presenta vincolo aeroportuale, tipo: Superfici di limitazione degli ostacoli, riferimento normativo: Codice della Navigazione art. 707 c. 1, 2, 3 e 4. Non risulta vincolo monumentale.

Prezzo base d'asta: € 32.021,34

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.021,34

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA CELESIA 16, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 95, Sub. 33, Zc. 4, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 95	Superficie	57,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento ad oggi risulta abitato e in sufficiente stato di manutenzione. L'edificio, le parti condominiali, il vano scale, la copertura e i ballatoi necessitano di manutenzione.		
Descrizione:	Unità immobiliare con destinazione d'uso residenziale; abitazione di tipo economico di 42,50 mq netti circa e superficie commerciale di 57 mq circa, posta al secondo piano di un fabbricato condominiale risalente ai primi del Novecento circa composto oltre che dal civico n. 16 nero in oggetto anche da otto civici rossi, 56-58-60-62-64-66-68 e 70, destinati ad attività commerciali. Il fabbricato è suddiviso in cinque piani fuori terra comprendenti 17 appartamenti e non è dotato di impianto ascensore. L'appartamento all'int. 9 ha una forma a "L", è composto da un ingresso/disimpegno (mq. 2,80 circa) con ripostiglio (mq. 0,90 circa), una camera (mq. 15,70 circa), soggiorno (mq. 12 circa), cucina (mq. 8 circa), bagno con doccia e finestra (mq. 3,15 circa). La camera ha un piccolo affaccio sul fronte esterno nord mentre il soggiorno, la cucina e il bagno sono affacciati sul fronte secondario ovest verso il posteggio privato Durazzo Pallavicini. Nel bagno al di sopra dei sanitari è presente un soppalco aperto dove originariamente era installata la cisterna dell'acqua. Riscaldamento autonomo. Il tutto come individuato nell'allegato fotografico. All'appartamento non risultano annesse pertinenze.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a enovaa il 14/02/2024

Reg. gen. 5104 - Reg. part. 632

Quota: intera

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: GIUDICE DI PACE DI SAVONA

Data: 16/01/2024

N° repertorio: 71/2024

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/05/2024

Reg. gen. 16120 - Reg. part. 12743

Quota: intera

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

Contro **** Omissis ****

Note: Derivante da atto giudiziario emesso dalla Corte di Appello di Genova il 17/04/2024 N.

4060/2024 di Repertorio, a favore di Studio Marassi srl fino alla concorrenza di Euro 10.317,95