TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Piccinelli Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 4
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 13
Lotto Unico 13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 246/2024 del R.G.E. 14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.500,00 14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

INCARICO

All'udienza del 24/07/2024, il sottoscritto _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/07/2024 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 Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.530938 °Nord, 8.9117865 °Est)

DESCRIZIONE

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Mignanego posto nell'entroterra di ponente della città, lungo la Strada Provinciale n. 35 dei Giovi che collega i quartieri della Val Polcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo, etc.) con il Comune di Busalla rimanendo sul lato sinistro idrografico dell'omonimo torrente ed assumendo di volta in volta varie denominazioni toponomastiche locali fra cui Via Piave.
Esso è posizionato sul lato di levante della carreggiata a confine con il Torrente Riccò e fa parte di un nucleo edificato ubicato a monte del centro cittadino, a breve distanza dal palazzo del Municipio e dalle attività commerciali di prima necessità.
Il caseggiato è composto da un corpo di fabbrica articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed è dotato di una forma di pianta quadrata con copertura a tetto, a quattro falde. Il piano terra (su strada) è dotato di n. 3 aperture contraddistinte con i civici nn. 26, 28 e 30.
A confine del civ. 30, in corrispondenza dello spigolo nord – est del fabbricato è presente il cancello di ingresso al distacco con l'edificio civ. 32 da cui si accede alle altri parti dell'immobile.

L'appartamento – la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "A") - è posto al piano primo dell'edificio ed ha accesso attraverso il distacco con l'adiacente fabbricato civ. 32 mediante una rampa di scala a salire da cui si raggiunge un terrazzo comune che funge da ballatoio.
Esso è dotato di affaccio principale sulla Via Piave e si compone di n. 4 vani principali (ingresso/soggiorno e n. 3 camere) e relativi accessori (cucina e locale w.c.).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

NORD-OVEST: con muri perimetrali su distacco (Via Piave);
NORD-EST: con muri perimetrali su distacco (civ. 32 di Via Piave);
SUD-EST: con muri perimetrali su distacco (cortile "comune");
SUD-OVEST: in parte con muri interni su altra proprietà (Intt. 1-2), in parte su muri perimetrali su distacco;
Sotto: altra proprietà (civv. 26-28-30);
Sopra: altra proprietà (Int. 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	3,16 m	1
			Totale superficie convenzionale:	**76,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**76,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 0,32 Piano 1
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 383,47 Piano 1
Dal **01/01/1994** al **18/05/1996**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 301,09 Piano 1
Dal **18/05/1996** al **21/05/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 301,09 Piano 1
Dal **21/05/2007** al **05/03/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 301,09 Piano 1
Dal **05/03/2008** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 301,09 Piano 1
Dal **09/11/2015** al **23/12/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 13, Part. 397, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 mq Rendita € 301,09 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	397	3		A4	2	5,5	92 mq	301,09 €	1	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria Catastale presente agli atti (datata 31.12.1939) e lo stato attuale, si rilevano alcuni difformità: lieve spostamento di alcune finestre sul prospetto nord/ovest e chiusura di una bucatura sul fronte sud/ovest, lieve spostamento del varco di accesso tra l'ingresso e il locale cucina. Tali differenze sono riconducibili ad una errata rappresentazione della planimetria Catastale del 31.12.1939 e non ad una effettiva realizzazione di opere edilizie successive alla costruzione del fabbricato (epoca antecedente l'anno 1942).
Sarà quindi necessario procedere alla presentazione di una denuncia di aggiornamento Catastale ai sensi dell'art. 20 R.D.L. n. 652 del 13.04.1939 per "esatta rappresentazione della planimetria originaria" con contestuale correzione della toponomastica al fine della corretta indicazione del civ. 30 al posto dell'attuale civ. 37.

PRECISAZIONI

Il Comune di Mignanego (Città Metropolitana di Genova) con prot. n. 7 del 09/11/2017 ha emesso "Ordinanza Sindacale contingibile e urgente di messa in sicurezza dell'immobile identificato dal civico n. 30 di Via Piave" con disposizione di una verifica tecnica delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato (tra cui quella oggetto della presente Esecuzione Immobiliare).
In data 01/12/2017 (prot. 9984) è stata depositata una relazione sottoscritta da un Ingegnere, nella quale è stato valutato lo stato dell'immobile nonchè descritte le opere di messa in sicurezza da eseguire.

VEDERE SPECIFICHE EVIDENZIATE NELLA RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA (Allegato “H”).

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

PESSIMO stato di conservazione (VEDERE FOTO ALLEGATE).

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali (atrio di accesso condominiale, scale, etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

Nessuna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è dotato di una struttura portante di tipo tradizionale in muratura piena ed è caratterizzato da facciate lisce ultimate in tinta in CATTIVO stato di conservazione.
Nella parte interna retrostante dell'edificio si rilevano le pessime condizioni delle strutture dei solai del ballatoio di ingresso agli appartamenti e delle relative passerelle di collegamento.
Infissi esterni in parte legno e in parte in alluminio.

L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a piastre radianti con tubazioni "a vista" in condizioni di totale abbandono (attualmente non collegato alla rete del gas).
Impianto elettrico a vista.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'alloggio è attualmente libero da persone ed ingombro da arredi e materiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/05/1996 al 21/05/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>18/05/1996</td><td>111141</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>15/11/2004</td><td>54193</td><td>33297</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio del Registro di Genova</td><td>28/08/1996</td><td>9976</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 21/05/2007 al 05/03/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Not. Risso</td><td>21/05/2007</td><td>23970</td><td>13063</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

		Ufficio del Registro di Genova	21/05/2008	19136	12232
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			21/08/2007	12	452
Dal **05/03/2008** al **23/12/2024**	**** Omissis ****	**compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Not. Biglia di Saronno Piero	05/03/2008	29248	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			01/04/2008	10647	6319
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			02/04/2008		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Provincia di Genova aggiornate al 23/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 01/04/2008
  Reg. gen. 10646 - Reg. part. 2261
  Importo: € 168.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 84.000,00
  Rogante: Not. Biglia di Saronno Piero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

Data: 05/03/2008
N° repertorio: 29247
N° raccolta: 20062
Note: La presente ipoteca volontaria risulta essere contro, oltre all'esecutato (quale debitore non datore di ipoteca), ai sigg.ri **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 04/07/2024
  Reg. gen. 22915 - Reg. part. 18073
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in Zona omogenea "B" (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate) del P.R.G. vigente nel Comune di Mignanego.
Per quanto riguarda l'aspetto "idrogeologico", ricade in Zona "Ap" (depositi alluvionali permeabili per porosità).
Non sono presenti Vincoli Paesaggistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto è stato costruito in epoca antecedente la prima Legge urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 (come testimonia la relativa planimetria catastale depositata agli atti in data 31/12/1939).

L'edificio risale ad epoca antecedente l'entrata in vigore del testo unico sanitario (anno 1934), inoltre sullo stesso non sono state eseguite opere configurabili come "ristrutturazione edilizia". Pertanto l'immobile non è soggetto a richiesta di agibilità in quanto "già regolare" sotto questo aspetto.

In data 02/02/2013 è stato accertato l'allacciamento delle acque nere alla fognatura comunale di Via Piave (autorizzazione n. 8708/10/8 del 13/10/2009).

Il caseggiato è stato oggetto di intervento di manutenzione straordinaria ad un prospetto con D.I.A. prot. n. 8564 del 14.11.1996.

In data 30.11.2017 il Comune di Mignanego ha emesso Ordinanza n. 7 avente ad oggetto la messa in sicurezza dell'immobile.
In particolare in tale Ordinanza vengono riportate le seguenti problematiche:
- le superfetazioni esterne costituite da locali w.c., ripostigli ed accessi tamponati, probabilmente aggiunti negli anni al perimetro del fabbricato originario presentano alcune lesioni e spaccature forse dovute a problematiche d fondazione e/o ad una scorretta realizzazione o manutenzione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

- il ballatoio del piano primo che conduce alla scala di accesso al piano secondo è sorretto da tre pilastri di cui quello posto esternamente lato verso torrente Riccò, presenta una evidente fessurazione nella porzione superiore mentre quello posto nelle immediate vicinanze verso il fabbricato non presenta alcuna problematica evidente.

A seguito di quanto sopra veniva ordinato:

1. il divieto dell'uso dei locali accessori in aderenza all'immobile principale e l'interdizione all'accesso e al transito pedonale nell'area sottostante gli stessi e parzialmente nel ballatoio al piano primo;
2. la verifica tecnica della stabilità delle unità immobiliari sopraindicate con particolare riferimento ai ballatoi, ai camminamenti esterni e ai locali definiti superfetazioni esterne, realizzati in aderenza all'immobile in oggetto, contraddistinto dal civ. 30 e catastalmente identificato dai mappali 353 e 397;
3. l'eventuale esecuzione dei lavori in somma urgenza occorrenti ad eliminare il pericolo per la pubblica incolumità."

A seguito di quanto sopra veniva presentata al Comune di Mignanego prot. n. 9984 del 01.12.2017 relazione tecnica a firma dell'Ing. F. Daffra di Genova che dichiarava l'avvenuta eliminazione di tutti i possibili pericoli per la pubblica incolumità indicando altresì tutta una serie di opere di consolidamento che sarebbero state realizzate nel corso dei mesi successivi fra cui le lesioni sulla parete perimetrale del w.c. a servizio dell'int. 3 che sarebbero state causate dall'esecuzione di una crena orizzontale creata per ospitare gli scarichi fognari e mai ripristinata nonché la scala esterna di accesso al piano primo le cui criticità sarebbero dovute alle caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nonché a soluzioni costruttive desuete e poco efficaci per cui si suggeriva la costruzione di due nuovi pilastri a sostegno del ballatoio e demolizione di quelli esistenti.
Di tali interventi non si è rilevato alcuna successiva traccia documentale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

COME GIA' EVIDENZIATO NELLA DESCRIZIONE DEI DATI CATASTALI, dal confronto tra la planimetria Catastale presente agli atti (datata 31.12.1939) e lo stato attuale, si rilevano alcuni difformità: lieve spostamento di alcune finestre sul prospetto nord/ovest e chiusura di una bucatura sul fronte sud/ovest, lieve spostamento del varco di accesso tra l'ingresso e il locale cucina.

Non sarà quindi necessario procedere alla presentazione di sanatorie edilizie poichè trattasi di una "errata rappresentazione della planimetria Catastale del 31.12.1939" e non ad una effettiva realizzazione di opere edilizie successive alla costruzione del fabbricato (epoca antecedente l'anno 1942).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1
  Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Mignanego posto nell'entroterra di ponente della città, lungo la Strada Provinciale n. 35 dei Giovi che collega i quartieri della Val Polcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo, etc.) con il Comune di Busalla rimanendo sul lato sinistro idrografico dell'omonimo torrente ed assumendo di volta in volta varie denominazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

toponomastiche locali fra cui Via Piave. Esso è posizionato sul lato di levante della carreggiata a confine con il Torrente Riccò e fa parte di un nucleo edificato ubicato a monte del centro cittadino, a breve distanza dal palazzo del Municipio e dalle attività commerciali di prima necessità. Il caseggiato è composto da un corpo di fabbrica articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed è dotato di una forma di pianta quadrata con copertura a tetto, a quattro falde. Il piano terra (su strada) è dotato di n. 3 aperture contraddistinte con i civici nn. 26, 28 e 30. A confine del civ. 30, in corrispondenza dello spigolo nord – est del fabbricato è presente il cancello di ingresso al distacco con l'edificio civ. 32 da cui si accede alle altri parti dell'immobile. L'appartamento – la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "A") - è posto al piano primo dell'edificio ed ha accesso attraverso il distacco con l'adiacente fabbricato civ. 32 mediante una rampa di scala a salire da cui si raggiunge un terrazzo comune che funge da ballatoio. Esso è dotato di affaccio principale sulla Via Piave e si compone di n. 4 vani principali (ingresso/soggiorno e n. 3 camere) e relativi accessori (cucina e locale w.c.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 397, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Al fine di giungere ad un valore il piu' possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente operera' una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico - comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach").
Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinsechi ed estrinsechi che, in qualche misura, influiscono sul valore nonche' sulla personale esperienza dell'estimatore.
Cosi' come sopra esposto, sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e, tenuto conto ai fini indicativi di quelli orientativi forniti dalle piu' note fonti di informazione del settore specializzate ("O.M.I." edito dalla "Agenzia delle Entrate – Territorio", "Borsino Immobiliare" e "F.I.M.A.A."), alcune piu' puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericita' ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonche' delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di cio' che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si ottengono i risultati.
Ai fini della rivalutazione dei valori di vendita è stato utilizzato dallo scrivente un ribasso in percentuale del 15% che possa tenere conto del margine delle trattative e dei tempi di permanenza del bene sul mercato.
Attraverso l'elaborazione dei prezzi reali di compravendita come sopra ricavati sulla base degli opportuni aggiustamenti conseguenti alle diverse caratteristiche dell'immobile considerato ("Subject") e dei relativi comparabili (tipologia costruttiva, ubicazione, livello di piano, dotazione di servizi, visuale, stato di conservazione, pertinenze, etc.) mediante l'applicazione dei relativi "prezzi marginali" in grado di compensare tali differenze, si ottiene il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare.

VEDERE RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA (allegato "H").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1	76,00 mq	270,00 €/mq	€ 20.520,00	100,00%	€ 20.520,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

Valore di stima:	€ 20.520,00

Valore di stima: € 20.520,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima "arrotondato": **€ 17.500,00**

Lo scrivente ritiene ragionevole ridurre in termini di percentuale del 10% in considerazione dell'incidenza delle opere di consolidamento suggerite a seguito dell'Ordinanza del Comune di Mignanego e di un ulteriore 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione.

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 27/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Piccinelli Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato_A (estratto Catastale)
- ✓ Allegato_B (planimetria - stato attuale)
- ✓ Allegato_C (visura Catasto urbano)
- ✓ Allegato_D (planimetria Catastale)
- ✓ Allegato_E (documentazione fotografica)
- ✓ Allegato_F (planimetria di raffronto)
- ✓ Allegato_G (attestato prestazione energetica)
- ✓ Allegato_H (relazione asseverata di stima)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1
  Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Mignanego posto nell'entroterra di ponente della città, lungo la Strada Provinciale n. 35 dei Giovi che collega i quartieri della Val Polcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo, etc.) con il Comune di Busalla rimanendo sul lato sinistro idrografico dell'omonimo torrente ed assumendo di volta in volta varie denominazioni toponomastiche locali fra cui Via Piave. Esso è posizionato sul lato di levante della carreggiata a confine con il Torrente Riccò e fa parte di un nucleo edificato ubicato a monte del centro cittadino, a breve distanza dal palazzo del Municipio e dalle attività commerciali di prima necessità. Il caseggiato è composto da un corpo di fabbrica articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed è dotato di una forma di pianta quadrata con copertura a tetto, a quattro falde. Il piano terra (su strada) è dotato di n. 3 aperture contraddistinte con i civici nn. 26, 28 e 30. A confine del civ. 30, in corrispondenza dello spigolo nord – est del fabbricato è presente il cancello di ingresso al distacco con l'edificio civ. 32 da cui si accede alle altri parti dell'immobile. L'appartamento – la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "A") - è posto al piano primo dell'edificio ed ha accesso attraverso il distacco con l'adiacente fabbricato civ. 32 mediante una rampa di scala a salire da cui si raggiunge un terrazzo comune che funge da ballatoio. Esso è dotato di affaccio principale sulla Via Piave e si compone di n. 4 vani principali (ingresso/soggiorno e n. 3 camere) e relativi accessori (cucina e locale w.c.). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 397, Sub. 3, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in Zona omogenea "B" (parti del territorio totalmente o parzialmente edificate) del P.R.G. vigente nel Comune di Mignanego. Per quanto riguarda l'aspetto "idrogeologico", ricade in Zona "Ap" (depositi alluvionali permeabili per porosità). Non sono presenti Vincoli Paesaggistici.

Prezzo base d'asta: **€ 17.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - Via Piave civ. 30, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 397, Sub. 3, Categoria A4	**Superficie**	76,00 mq
Stato conservativo:	PESSIMO stato di conservazione (VEDERE FOTO ALLEGATE).		
Descrizione:	Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Mignanego posto nell'entroterra di ponente della città, lungo la Strada Provinciale n. 35 dei Giovi che collega i quartieri della Val Polcevera (Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo, etc.) con il Comune di Busalla rimanendo sul lato sinistro idrografico dell'omonimo torrente ed assumendo di volta in volta varie denominazioni toponomastiche locali fra cui Via Piave. Esso è posizionato sul lato di levante della carreggiata a confine con il Torrente Riccò e fa parte di un nucleo edificato ubicato a monte del centro cittadino, a breve distanza dal palazzo del Municipio e dalle attività commerciali di prima necessità. Il caseggiato è composto da un corpo di fabbrica articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed è dotato di una forma di pianta quadrata con copertura a tetto, a quattro falde. Il piano terra (su strada) è dotato di n. 3 aperture contraddistinte con i civici nn. 26, 28 e 30. A confine del civ. 30, in corrispondenza dello spigolo nord – est del fabbricato è presente il cancello di ingresso al distacco con l'edificio civ. 32 da cui si accede alle altri parti dell'immobile. L'appartamento – la cui consistenza è meglio rappresentata sull'allegata planimetria in scala 1:100 all'uopo predisposta dallo scrivente (Allegato Sub. "A") - è posto al piano primo dell'edificio ed ha accesso attraverso il distacco con l'adiacente fabbricato civ. 32 mediante una rampa di scala a salire da cui si raggiunge un terrazzo comune che funge da ballatoio. Esso è dotato di affaccio principale sulla Via Piave e si compone di n. 4 vani principali (ingresso/soggiorno e n. 3 camere) e relativi accessori (cucina e locale w.c.).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Genova il 01/04/2008
  Reg. gen. 10646 - Reg. part. 2261
  Importo: € 168.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 84.000,00
  Rogante: Not. Biglia di Saronno Piero
  Data: 05/03/2008
  N° repertorio: 29247
  N° raccolta: 20062
  Note: La presente ipoteca volontaria risulta essere contro, oltre all'esecutato (quale debitore non datore di ipoteca), ai sigg.ri **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Genova il 04/07/2024
  Reg. gen. 22915 - Reg. part. 18073
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva **** Omissis ****.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCINELLI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6056b113d0bb497f139b42899aadd62e