



ROBERTO GENNARO

Ingegnere Civile

Via Anfossi 21/1 - 16164 - Genova (GE)

T./F. +39 010 7856501- Mob. +39 347 0533749

E-mail: ing.roberto.gennaro@gmail.com

PEC: roberto.gennaro@ingpec.eu

C.F. GNNRRT78A23D969W - P.I. 01586300996



TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE VII - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gennaro Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 380/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	5
TITOLARITÀ.....	5
CONFINI.....	6
CONSISTENZA.....	6
CRONISTORIA DATI CATASTALI	8
DATI CATASTALI	8
CORRISPONDENZA CATASTALE	8
PRECISAZIONI	9
STATO CONSERVATIVO	9
PARTI COMUNI.....	9
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	11
CARATTERISTICHE DELLA ZONA	11
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	12
STATO DI OCCUPAZIONE.....	12
PROVENIENZE VENTENNALI	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	13
NORMATIVA URBANISTICA	14
REGOLARITÀ EDILIZIA	15
CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	16
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI.....	17
SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ.....	17
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	17
VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO.....	18
ELENCO ALLEGATI:	20
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	21
LOTTO UNICO	21
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 380/2018 DEL R.G.E.	22
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.750,00.....	22
FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	23



INCARICO

Con ordinanza del 08/08/2018, il sottoscritto Ing. Gennaro Roberto, con studio in Via Fratelli Gazzo, 3/2 - 16010 - Serra Riccò (GE), email ing.roberto.gennaro@gmail.com PEC roberto.gennaro@ingpec.eu, Tel. 347 0533749, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/08/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

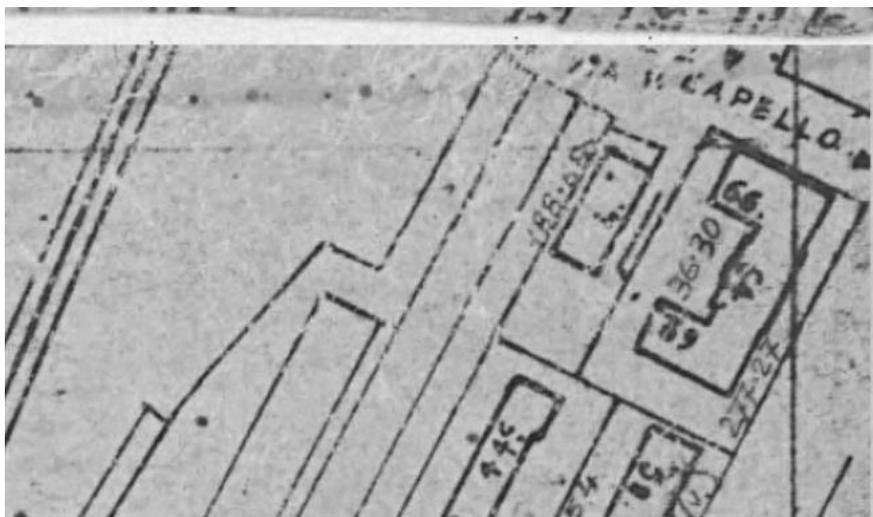
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Walter Fillak 66, interno 3, piano T

DESCRIZIONE

In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 66 di Via Walter Fillak, appartamento contraddistinto con il numero interno 3, posto al piano terreno (rialzato), della consistenza catastale di tre vani e mezzo, avente superficie lorda di mq. 60,00, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno.

Il fabbricato più ampio di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è un edificio eretto nel 1930, su progetto rubricato al n. 277/1927 e successiva variante n. 36/30 (ved. All. 7a).



Il fabbricato ha impronta planimetrica a "C", è articolato su sei piani oltre il rialzato; la struttura portante è in muratura. La copertura è piana. Esso è segnato in toponomastica con i civici 62-64-66, formanti un unico condominio.



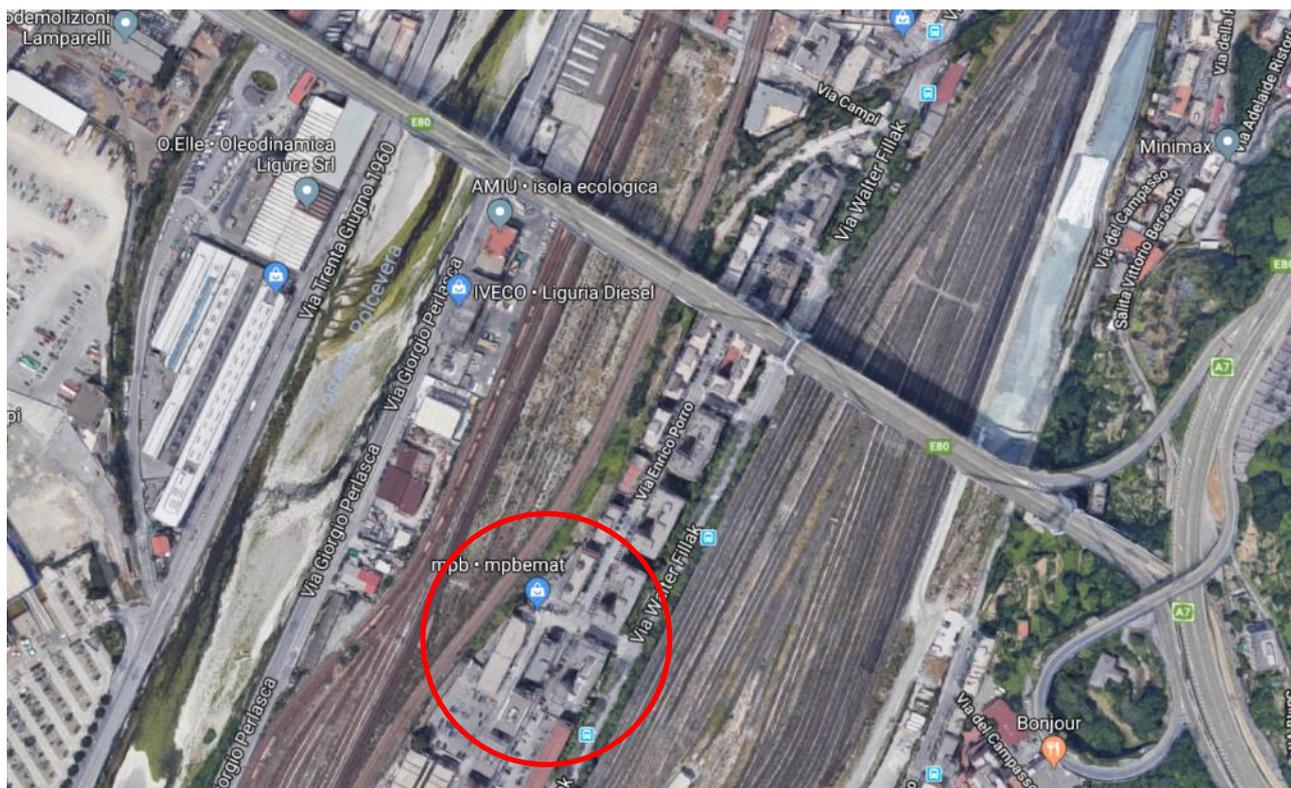


FIGURA 1

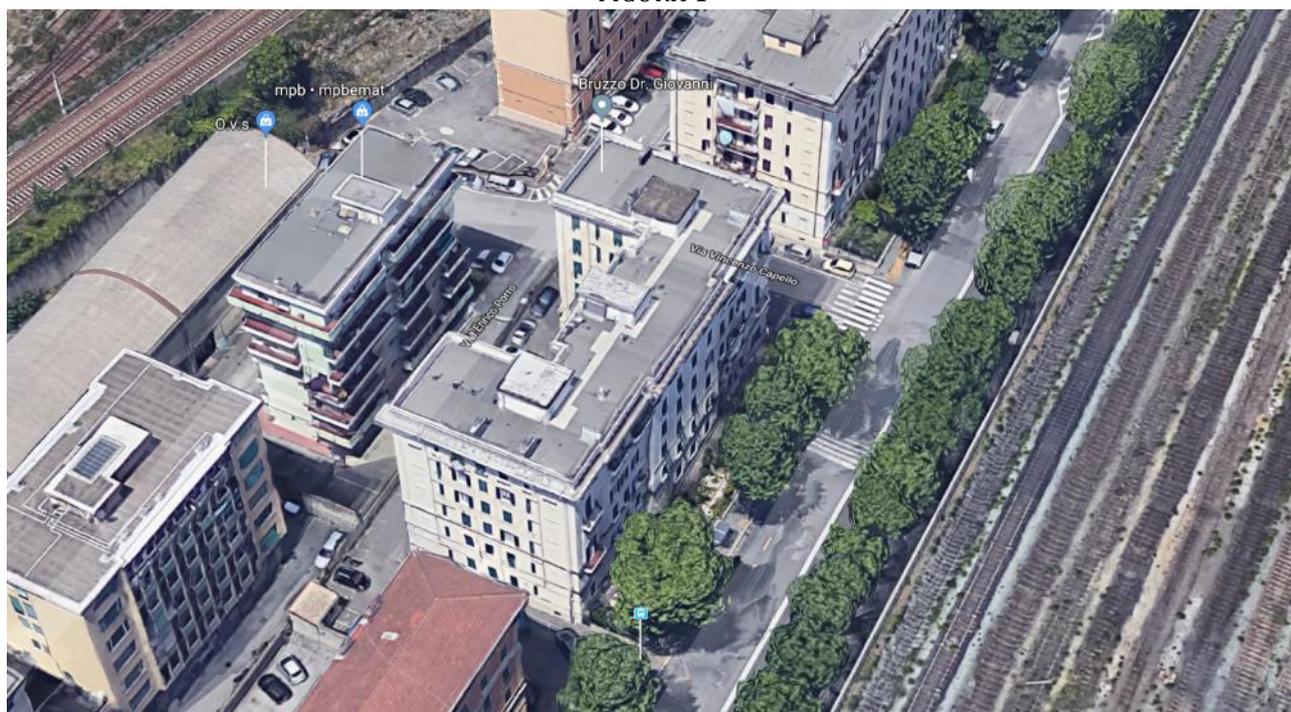


FIGURA 2

Attualmente, la disposizione dei locali rispecchia quella evidenziata nella Tavola 1 allegata e sotto riprodotta in stralcio. Dal vano scala comune, che disimpegna 3 unità immobiliari per livello, si accede all'immobile in oggetto, così articolato: un locale adibito a ingresso- soggiorno con angolo cottura disimpegna, da destra e in senso antiorario: due camere, e il bagno.





FIGURA 3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Walter Fillak 66, interno 3, piano T

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:

- **Proprietà 1/2)**
- **(Proprietà 1/2)**

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

- **(Proprietà 1/2)**
- **(Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni



CONFINI

L'appartamento confina, da nord e in senso antiorario: interno 2, vano scale, a mezzo muro perimetrale il cortile, altro appartamento con accesso da Via Fillak 64, area condominiale e muro condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno-Cucina	20,90 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	3,50 m	Rialzato
Camera C1	12,30 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,50 m	Rialzato
Camera C2	12,30 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	3,50 m	Rialzato
Bagno	2,50 mq	4,00 mq	1,00	4,00 mq	3,50 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				60,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				60,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini valutativi si terrà conto della superficie commerciale dell'unità abitativa definita utilizzando per la misura delle consistenze i **criteri commerciali** forniti dal Comitato tecnico-scientifico della FIAIP, che sostanzialmente attinge e combina i disposti di cui ai **criteri convenzionali** indicati nel DPR 138/98.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
- verande/portici/tettoie; Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali



esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzera dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- a) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) al 2% per superfici eccedenti detto limite. La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
 - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le



pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Sulla base delle seguenti determinazioni, tenendo conto della destinazione d'uso autorizzata e/o al più autorizzabile a seguito delle necessarie sanatorie, si determina la superficie utile commerciale dell'immobile pari a **mq. 60,00** posta a base della presente stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/02/1988 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 4, Sub. 33, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5
Dal 01/01/1992 al 22/06/2007		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 4, Sub. 33, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 253,06
Dal 22/06/2007 al 07/08/2018		Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 43, Part. 4, Sub. 33, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 Superficie catastale 62 Rendita € 253,06 Piano T

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
SAM	43	4	33	3	A4	4	3,5	62	253,06	T

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile presenta difformità rispetto all'ultima planimetria catastale in atti presso l'Agenzia delle



Entrate - Territorio, risalente al 20/06/1987. In particolare, è stata demolita, per quanto è stato possibile accertare da parte dell'attuale proprietà, la tramezza che disimpegnava il locale ingresso dall'attigua cucina, con la conseguente creazione di vano unico.

Occorrerà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale tramite procedura DOCFA, previa regolarizzazione edilizia del bene immobile.

I costi previsti per l'aggiornamento catastale ammontano ad Euro 750,00 oltre accessori di legge per onorari professionali, oltre ad Euro 50,00 di diritti catastali.

PRECISAZIONI

L'immobile si trova ai margini della c.d. "zona rossa" definita dal Comune di Genova a seguito del crollo di parte del Viadotto Polcevera (Ponte Morandi) occorso il 14/08/2018. Non sono stati reperiti - al momento di redazione della presente - atti ufficiali della P.A. indicanti imminenti procedure di sgombero o altri provvedimenti da attuarsi anche propedeuticamente alla ricostruzione del viadotto. Ulteriori informazioni in merito potranno essere assunte consultando le disposizioni che il Commissario alla Ricostruzione designato vorrà adottare al riguardo.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato più ampio si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale.

Il vano scala si presenta in condizioni discrete.

PARTI COMUNI

Come risulta dal Regolamento di Condominio approvato il 16/05/1987, nel cortile condominiale sono ricavati n.° 48 posti auto da assegnare per sorteggio di anno in anno fra i proprietari (art. 9).

Il Regolamento specifico sull'uso dell'area esterna approvato successivamente (in data 08/04/1989) riferisce testualmente quanto segue.



REGOLAMENTO PER L'USO DEL CORTILE CONDOMINIALE APPROVATO DALL'ASSEMBLEA DELL'8/4/89

ART. 1 Il cortile esterno destinato a parcheggio di auto e moto ed al transito per accedere ai civici 62-64-66 di Via Walter Pillak, è di proprietà comune ed indivisibile di tutti i 48 Condomini.

ART. 2 Il parcheggio nel cortile non è e non potrà mai essere un diritto acquisito. E' una concessione che la totalità dei condomini rilascia (temporaneamente di anno in anno) ai condomini che ne fanno richiesta all'atto del sorteggio.

ART. 3 La sosta auto è consentita esclusivamente ai Condomini del Condominio entro i limiti segnati e, con l'obbligo di esporre bene in vista il contrassegno di riconoscimento sul cruscotto della propria auto. Il posto auto avuto in concessione non può essere subaffittato o ceduto anche gratuitamente a persona (o parenti) non residenti nel condominio.

Sarà cura dell'amministratore verificare se questo discorso viene rispettato attraverso il libretto di circolazione per individuare il vero proprietario oppure verificare con la testimonianza dei condomini residenti se l'auto necessita al condomino per motivi di deambulazione.

ART. 4 I posti disponibili (come da disegno allegato alla presente) verranno assegnati di anno in anno mediante sorteggio da effettuarsi nel corso dell'assemblea ordinaria annuale. I posti rimasti liberi saranno riservati a disposizione dei parenti o amici per il tempo della visita o periodo di ferie. Il condomino che all'atto del sorteggio non aveva fatto richiesta per l'assegnazione del posto auto e invece poi, volesse beneficiare di tale concessione, egli in qualunque momento dell'anno può rivolgersi all'amministratore del condominio per farne richiesta con diritto di ottenere la concessione del posto auto. Per tanto se nel frattempo il numero dei condomini richiedenti il posto auto dovesse superare il numero dei posti disponibili, allora nel corso della prima assemblea ordinaria, mediante turnificazione e con rotazione annuale si procederà alla esclusione del numero eccedente. In tal caso non sarà più possibile accordare la concessione di più di un posto auto per ogni singolo condomino.

ART. 5 Mancando la possibilità di riservare alcuni posti disponibili, i visitatori avranno la facoltà di parcheggiare nel posto auto assegnato al condomino al quale fanno visita; diversamente se il posto è già occupato, il visitatore dovrà parcheggiare l'auto fuori dall'area del condominio.

ART. 6 Per evitare la sosta degli abusivi verranno consegnati 48 contrassegni (uno per appartamento) indicanti ciascuno il numero civico, l'interno e (se ottenuto) anche il numero del posto auto assegnato. Per il raggiungimento di tale intento, è bene informare parenti ed amici che è fatto obbligo anche per i visitatori esporre il contrassegno di riconoscimento. In mancanza di tale contrassegno, i visitatori (per essere riconosciuti) dovranno esporre sul cruscotto dell'auto un foglietto di carta indicando il nome (oppure il numero civico e l'interno della persona presso la quale sono in visita.

ART. 7 A titolo di usura del cortile e di eventuali lavori di piccola

manutenzione che di volta in volta si rendessero necessari, al condomino di ogni posto auto assegnato, verrà addebitato sul rendiconto annuale un canone di Lire 3.000 (tremila) al mese. Tale importo verrà accantonato su apposito fondo.

Tutti i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione verranno ripartiti fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, della bella "A" dedotto l'accantonamento di cui sopra.

ART. 8 Il posto auto ed il relativo contrassegno potranno essere ceduti (limitatamente al periodo dell'anno in corso) ad altro condomino o inquilino residente nel condominio, con pagamento del canone suddetto a carico dell'interessato e, previa comunicazione da parte di questi all'amministratore indicando il nome, cognome il civico e l'interno dell'altro condomino o inquilino.

ART. 9 Le moto dovranno essere posteggiate nello spazio loro assegnato vicino a via V. Cappello con l'avvertenza che per non rovinare l'asfalto, il cavalletto della moto dovrà essere posto su una tavoleggiata. I visitatori in moto dovranno attenersi a tale norma. Anche al Condominio di ogni posto assegnato per la moto verrà addebitato un canone di lire 1.000 (mille). Tale importo verrà accantonato su apposito fondo (vedi art. 7 del presente regolamento).

ART. 10 Durante la sosta sono vietate le manutenzioni che potrebbero sporcare, macchiare o rovinare l'asfalto e gli eccessivi lavaggi. Il condomino assegnatario ha il dovere di provvedere alla pulizia, dell'ordine e della buona conservazione del manto dell'area del cortile del posto ad egli assegnato. La concessione che la totalità dei condomini accorda di anno in anno per il posteggio non deve essere penalizzata perchè la incuria di pochi danneggia la proprietà del bene comune. Escapio le auto che perdono certi liquidi, macchiano e corrodono l'asfalto.

A coloro che per qualunque motivo provocassero danni all'asfalto, sarà addebitata la spesa per la necessaria riparazione; sarà cura da parte dell'amministratore comunicare a tali assegnatari i danni che essi causano.

In prossimità delle finestre è vietato provocare rumori; (quali il riscaldamento dei motori a nafta o altro) che potrebbero disturbare la quiete dei condomini dei piani bassi. L'ingresso e l'uscita dell'area del cortile deve essere fatta a velocità di passo d'uomo prestando la massima attenzione alle persone, anziani e bambini, ricordando che il piazzale è anche e soprattutto area di transito a piedi per entrare ed uscire dai civici 62-64-66.

ART. 11 Quanto non previsto nel presente regolamento, si demanda al buon senso dei condomini esempio tipico quello di ritenersi tutti responsabilmente interessati all'eliminazione dell'abusivismo da parte di estranei. Altresì interessati alla conservazione del bene comune sia sotto l'aspetto civico e dall'altro per una buona conservazione del cortile (asfalto).

ART. 12 Il presente regolamento, con la sua approvazione, annulla e sostituisce quello approvato dall'assemblea del 2/7/1988.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Periferica, parcheggi lungo le vie e le piazze pubbliche limitrofe al fabbricato.

Le immediate vicinanze della zona sono provviste di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

CARATTERISTICHE DELLE ZONE LIMITROFE

Residenziale, commerciale.

COLLEGAMENTI PUBBLICI

Servizi pubblici di trasporto AMT a 200m

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale con finiture mediocri, come sotto specificate nel dettaglio.

- a. **Pavimenti:** in piastrelle di ceramica
- b. **Pareti:** tinta lavabile; la cucina ha parte delle pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica; il bagno ha le pareti rivestite in piastrelle di ceramica
- c. **Soffitti:** tinteggiati con tinta lavabile
- d. **Bagno:** dotato comuni sanitari e box doccia
- e. **Serramenti:**
 - i. Porta di caposcala blindata e porte interne in legno con doppia anta verso i locali principali
 - ii. Le finestre sono in alluminio con doppio vetro.
- f. **Impianti:**
 - i. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, privo di certificazioni.
 - ii. All'atto del sopralluogo effettuato, l'immobile risultava dotato impianto di riscaldamento e ACS con caldaia a gas metano autonoma.
 - iii. L'immobile è dotato di impianto idrico.
 - iv. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e di impianto ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente, l'immobile risultava occupato dalla figlia degli Esecutati, ivi risiedente unitamente a una zia. In allegato (All. 4a) si riporta il certificato di residenza e contestuale stato di famiglia degli Esecutati e degli occupanti l'immobile, così come censiti ai registri dell'Anagrafe del Comune di Genova.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/1988 al 22/06/2007		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not. A. Morello	29/02/1988	24777	3239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	21/03/1988	6741	10348
		Registrazione			



Dal 22/06/2007

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Atto di compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Not. G. Segalerba	22/06/2007	43495	12103
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	27/06/2007	14736	27636
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 21/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 27/07/2007
Reg. gen. 8023 - Reg. part. 27637

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 21/05/2018
Reg. gen. 17105 - Reg. part. 12996





FIGURA 5 – STRALCIO CARTOGRAFIA VINCOLI

REGOLARITÀ EDILIZIA

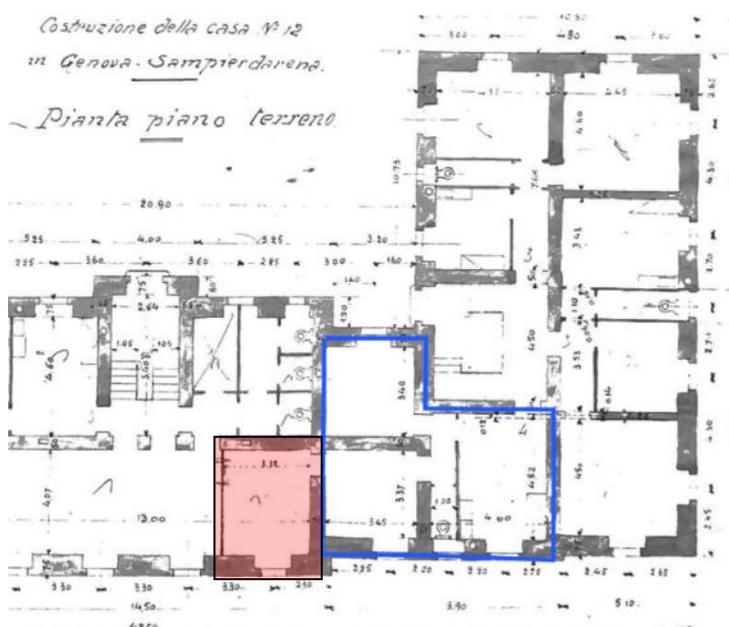
La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di abitabilità.

L'immobile risulta **difforme** allo stato autorizzato, derivante dai seguenti titoli abilitativi:

- **Variante n. 36/1930**

In particolare, si ravvisano due fattispecie singolari:

- E' stata demolita parte della tramezza che originariamente divideva il locale ingresso/cucina dall'attiguo disimpegno.
- Nel progetto approvato l'immobile risulta composto di un vano in più, segnato in tinta rossa nel sotto riportato stralcio planimetrico, estratto dal progetto approvato.



Al riguardo della difformità b) si deve osservare che:

- Nell'ultimo atto di compravendita, a rogito not. Segalerba del 22/06/2007 rep. 43495 racc. 12103, la consistenza dell'immobile è univocamente individuata in 3 vani e mezzo catastali, che corrispondono a quelli attuali. La continuità delle proprietà rispetto allo stato di fatto compravenduto è ivi univocamente individuata

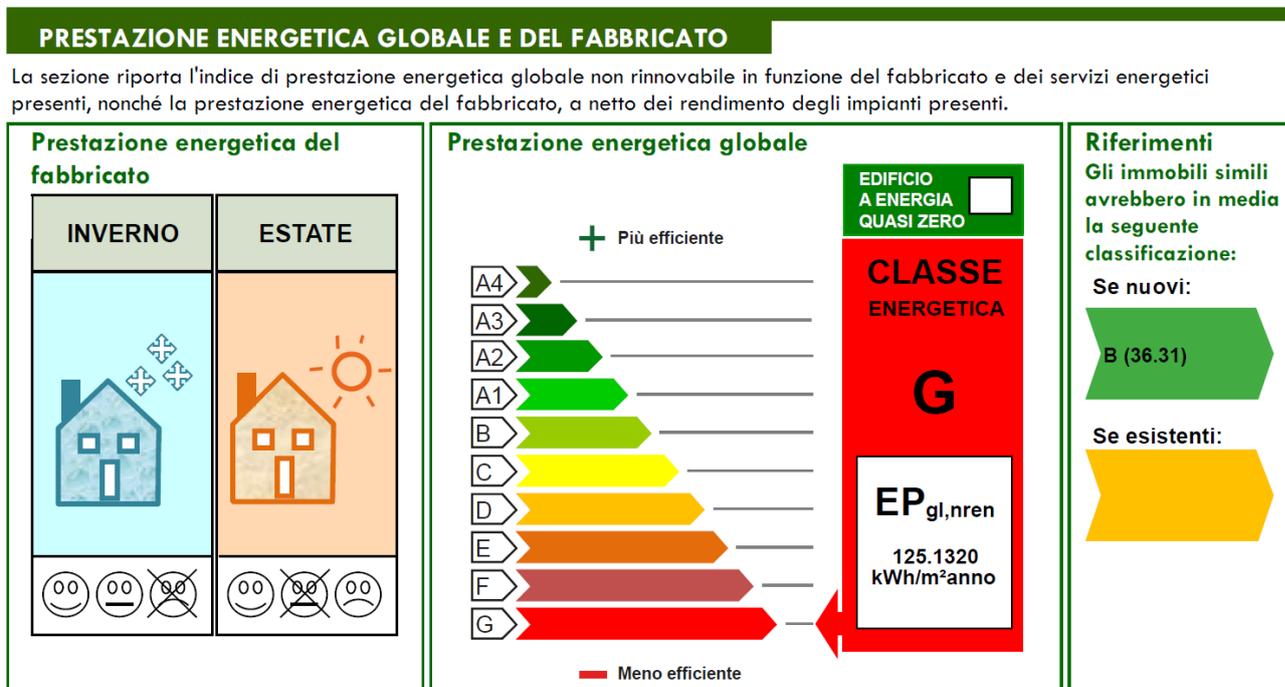
- ii) Nella planimetria catastale in atti all’Agenzia delle Entrate – Territorio, risalente all’impianto del 1987, l’immobile è rappresentato (fatta salva la difformità già evidenziata) con un numero di vani identico a quello attuale per forma e dimensioni
- iii) Nell’atto not. Morello rep. 24777 del 29/02/1988, l’immobile è indicato nella sua consistenza catastale di 3,5 vani, coerentemente con l’attualità.
- iv) Nell’atto dott. R. Faggioni rep. 426 del 22/10/1965, registrato a GE-Atti Pubblici il 03/11/1965, l’immobile è chiaramente indicato come composto da due vani utili e da due vani accessori (cucina e WC). Al documento, consultato dallo scrivente c/o Archivio Notarile di Genova in data 12/10/18 e ritirato in data 15/10/18 (di cui si allega copia) è allegata planimetria che rappresenta il bene immobile **nella sua consistenza attuale.**

Pertanto, anche alla luce delle indagini eseguite, è parere dello scrivente che non sussistano gravi dubbi sull’effettiva consistenza del bene pignorato, che è da intendersi quella rilevata *in situ*. Con ogni probabilità, le modifiche all’impianto progettuale, che comunque materializzano difformità rispetto allo stato autorizzato vennero eseguite in tempi remoti (ante 1942)

Residua in ogni caso la necessità di regolarizzare urbanisticamente il bene immobile rispetto alle due fattispecie a) e b) sopra rappresentate. I costi previsti per tali incombenze possono essere cautelativamente stimati in complessivi Euro 5.000,00, oltre accessori di legge e diritti comunali, oltre a sanzioni eventualmente irrogabili.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Esiste il certificato energetico dell’immobile / APE. L’Attestato di Prestazione Energetica **necessario per il trasferimento dell’immobile** è stato redatto dallo scrivente conformemente ai vigenti Regolamenti Regionali ed è riportato in allegato alla presente relazione unitamente alle ricevute di trasmissione telematica agli Uffici Regionali competenti. **L’immobile risulta appartenente alla classe energetica G e ha un EP_{gl} pari a 125,1320 kWh/m² anno**



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell’impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, nella misura che segue:

SPESE CONDOMINIALI E MILLESIMI DI PROPRIETÀ

A seguito di richiesta inoltrata all'Amministrazione del condominio, l'Amministratore pro tempore ha inoltrato in data le informazioni richieste (ved. All. 5a).

In particolare, l'Amministrazione ha reso noto che:

Non sono previsti interventi di manutenzione straordinaria;

Nessuna informazione relativa a procedimenti pendenti in giudizio per l'immobile in oggetto;

Nessuna ordinanza amministrativa concernente il crollo del Ponte Morandi;

L'Amministrazione ha reso altresì noto che alla data del 10/10/2018 residuano quali spese insolute le somme di Euro 4.358,90 a titolo di saldo esercizio 2017 e rate esercizio 2018.

All'appartamento oggetto della presente stima quindi sono attribuite le seguenti quote millesimali **come meglio indicate nei rendiconti che si invita a consultare direttamente** e che vengono esposte al solo fine di immediatezza:

- Millesimi generali: 17,850/1000
- Millesimi scale: 30,460/1000
- Ascensore: 0
- Cantine pti 1/18

In allegato alla presente vengono riportati inoltre i rendiconti degli ultimi due esercizi, da cui i potenziali acquirenti possono trarre opportune informazioni.

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 Walter Fillak 66, interno 3, piano T
In Comune di Genova, nel fabbricato distinto con il civico nero n. 66 di Via Walter Fillak, appartamento contraddistinto con il numero interno 3, posto al piano terreno (rialzato), della consistenza catastale di tre vani e mezzo, avente superficie lorda di mq. 60,00, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 4, Sub. 33, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

VALUTAZIONE CON CRITERIO SINTETICO-COMPARATIVO

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato nella zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto inoltre della posizione del fabbricato. Il criterio, nella sua forma più semplice, prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito a un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto quale parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale come in precedenza riferita, ovvero pari a mq. 60,00. Ai fini estimativi, il prezzo di mercato indicativo riferito al parametro adottato per appartamenti della zona in esame può essere valutato in via preliminare consultando le forbici di prezzi fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), affinati con valori venali determinati in base a valutazioni commerciali. L'immobile risulta inserito nel database OMI nella zona semicentrale cod. C21 microzona 36.



FIGURA 6

Le rilevazioni OMI dell'ultimo periodo (II Semestre 2017) riferiscono, per tale zona, le sotto riportate quotazioni relative ad immobili inerenti la destinazione residenziale. L'immobile in esame è censito nella categoria catastale A/4, assimilabile, relativamente alla tipologia edilizia OMI, alle "Abitazioni economiche". Per gli immobili ubicati nella zona di interesse e per tale tipologia edilizia, le rilevazioni della AdE che indicano una forbice compresa tra Euro 710,00/mq ed Euro 1050,00/mq. Tenuto conto dei limiti e delle finalità del presente mandato, considerate le rilevazioni di cui sopra, ritengo equo stimare in Euro 750,00/mq il valore unitario della superficie commerciale allo stato libero, anche in ragione delle condizioni interne dell'immobile, nonché del contesto urbanistico, delle esposizioni e degli affacci, della posizione sul piano, dello stato degli impianti e di tutte le caratteristiche significative dal

punto di vista estimativo. La valutazione dell'immobile secondo il criterio di stima sintetico comparativo risulta pertanto essere pari a Euro 750,00/mq x 60mq = Euro 45.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Walter Fillak 66, interno 3, piano T	60,00 mq	750,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

Valore di stima: € 45.000,00

DEPREZZAMENTO PER PROCEDURA

Dovrà tenersi inoltre conto di un deprezzamento addizionale in ragione delle contingenze tutte legate alla presente procedura, inclusa l'eventuale presenza di vizi occulti. Complessivamente, si considera un abbattimento finale e ulteriore pari al 5% del valore dell'immobile.

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

La valutazione del prezzo dell'immobile a base d'asta, tenuto conto del deprezzamento correlato alla presente procedura risulta pertanto pari a (arrotondati): Euro 42.750,00

Valore finale di stima: € 42.750,00

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.

Serra Riccò, data del deposito telematico

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gennaro Roberto

