
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 480/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 480/2018 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 06/11/2018, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworld.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2018 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 AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T

DESCRIZIONE

OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, VIA AVEZZANA CIV. 6, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 2, POSTO AL PIANO TERRENO.

L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN PICCOLO INGRESSO, QUATTRO AMPI VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E PICCOLO POGGIOLO AFFACCIATO SUL CAVEDIO, CHE ATTUALMENTE E' CHIUSO CON UN SERRAMENTO E UTILIZZATO COME PARTE DELL'APPARTAMENTO.

DESCRIZIONE. L'appartamento si trova in un condominio edificato nella seconda metà degli anni '50 nella zona del Lagaccio, quartiere di origini storiche, densamente abitato; la via del Lagaccio, che dista pochi metri dal portone dell'edificio è molto frequentata e vivace dal punto di vista commerciale.

ACCESSIBILITA' E TRASPORTI. La stazione ferroviaria di Genova - Piazza Principe dista circa 500 m, il casello di Genova Ovest circa 4 km; le fermate dei mezzi pubblici più vicine (Via del Lagaccio e Salita della Provvidenza) distano pochi minuti a piedi.

Nella zona c'è carenza di parcheggio pubblici.

IL CASEGGIATO. Il condominio conta sei piani destinati a residenza oltre al piano fondi.

L'esterno è decoroso, solo la facciata nord e qualche parte dei frontolini necessita di manutenzione; atrio e vano scala sono in buone condizioni.

L'APPARTAMENTO. Caratterizzato da vani ampi, è poco luminoso. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore precedente ha depositato la relazione notarile in data 17/09/2018, facendo seguito all'istanza di vendita depositata in data 28/06/2018.

Il creditore **** Omissis **** è intervenuto in data successiva, il 15/01/2019.

Non ci sono notifiche a CARIGE s.p.a, a favore della quale è iscritta ipoteca 22/12/2004 contro soggetti terzi.

Al 14/01/2019 non risultano pignoramenti successivi a quello che ha originato la presente procedura (visure ipotecarie allegate al n. 2).

TITOLARITÀ

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

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

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

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

**** Omissis **** sono proprietari in forza di atto di donazione a rogito Notaio Rosaria Bono, rep. 57600, racc. 4571, del 25/10/2013, registrato a Genova il 21/11/2013 (allegato n. 3).

L'atto di donazione è stato dichiarato inefficace ai sensi dell'art. 2901 C.C. dalla sentenza 2374/2018 (allegato n. 8) pronunciata in data 25/10/2018 nella causa n. 930/2018 promossa da **** Omissis **** e **** Omissis ****, contro **** Omissis ****.

REGIME PATRIMONIALE. Presso l'ufficio Stato Civile del Comune di Genova, **** Omissis **** risulta **** Omissis ****. Tuttavia, poiché l'immobile è pervenuto agli attuali proprietari per donazione dai genitori, e nell'atto non vi è precisazione che la donazione sia effettuata alla comunione, si considera che il bene sia personale (lett. b, comma 1 art. 179 del C.C.).

L'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutata è a disposizione presso lo studio della scrivente.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con muri perimetrali su distacco verso Via Avezzana, ad est con i muri perimetrali sul via Avezzana, a sud con l'atrio di ingresso, il vano scale ed il cavedio comune al civ. 19 di Via del Lagaccio, ad ovest con unità immobiliari al primo e secondo piano del civ 19 di Via del Lagaccio.

Nota: nell'atto di donazione a favore degli esecutati (allegato n. 3) è scritto che l'appartamento confina a sud con atrio condominiale, vano scala e "terrazzino condominiale". Poiché si tratta, appunto di un terrazzino, che peraltro è già rappresentato come facente parte dell'unità immobiliare nella planimetria catastale di impianto (planimetria depositata 26/06/1962 allegata al n. 4), si assume che l'attribuzione della proprietà del terrazzino al condominio sia una svista.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,08 mq	100,00 mq	1,00	100,00 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	1,92 mq	1,92 mq	0,30	0,58 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				100,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				100,58 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

FABBRICATO. La struttura è in travi e pilastri in cemento armato, i solai presumibilmente laterocementizi, la copertura è piana (lastrico solare).

Il vano scala è ampio e in buono stato di conservazione; pedate ed alzate sono in pietra, come i ballatoi e l'atrio, che è ampio e luminoso.

APPARTAMENTO. L'immobile ha un'altezza utile interna rilevata in m 3,00, tranne una parte dell'ingresso che si trova sotto la parte alta della scala condominiale e parte del corridoio che è sopralcata.

Le superfici utili dei singoli vani, l'esposizione e le condizioni di manutenzione sono riportate di seguito:

ingresso - mq 4,1, esp.finestrina su poggiolo, condizioni di manutenzione scarse

disimpegno - mq2,5, cieco, condizioni di manutenzione scarse

camera 1 adiacente atrio - mq 16,3, esp. est, condizioni di manutenzione scarse

bagno - mq 4,07, esp. est, condizioni di manutenzione scarse

camera 2 adiacente al bagno - mq 7,86, esp. est, condizioni di manutenzione scarse

camera 3 - mq 16, esp. est, condizioni di manutenzione scarse

cucina - mq 15,80, esp. nord, condizioni di manutenzione scarse

camera 4 (su cavedio) - mq 12,8, esp. sud (cavedio), condizioni di manutenzione scarse

corridoio - mq 4,65, cieco, condizioni di manutenzione scarse

SUP. NETTA: mq84,085

SUP. LORDA: mq 100,00

terrazzino mq 1,9230%0,58

La superficie netta calcolata dalla sottoscritta sulla restituzione grafica dei rilievi effettuati, misura mq 84,08 circa, e la superficie lorda commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e dei muri di confine fino alla mezzeria, compresa la quota percentuale del 30% della superficie accessoria del poggiolo, è di mq 100,58.

NOTA. LA SUPERFICIE LORDA RILEVATA RISULTA SENSIBILMENTE SUPERIORE A QUELLA DI 85 MQ INDICATA NELLA VISURA CATASTALE, tuttavia, poiché anche il conteggio effettuato sulla planimetria catastale (allegato 4) risulta di circa 97 mq, si conferma la superficie lorda calcolata, di 100, 58 mq circa.

L'impianto di riscaldamento degli ambienti è condominiale. L'acqua sanitaria è riscaldata da un boiler elettrico autonomo.

L'impianto elettrico è obsoleto, non a norma.

I pavimenti sono in graniglia, ad eccezione del bagno, piastrellato in ceramica. Le finestre in alluminio anodizzato, di tipologia coeva alla costruzione del caseggiato. All'esterno sono avvolgibili.

Le porte interne sono in legno, semplici, con pannello in legno o in vetro, in cattive condizioni.

L'appartamento ha finiture datate e, in particolare le porte, in cattivo stato di conservazione.

La documentazione fotografica scattata in data 14/12/2018 è allegata al n. 5.

La restituzione grafica del rilievo con indicazione delle quote rilevate è allegata al n. 6.

L' Attestato di Prestazione Energetica n. 07201844356 con scadenza 31/12/2028 allegato al n. 7, certifica che l'immobile ricade nella classe di prestazione energetica globale G.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
GEC	11	1144	19	1	A3	3	6	86	852,15	T		

Corrispondenza catastale

DATI CATASTALI. I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze della visura catastale acquisita dalla sottoscritta in data 08/11/2018 (allegato n. 9); l'immobile è intestato agli esecutati e l'indirizzo è coerente con l'atto di pignoramento.

La consistenza indicata è invece sensibilmente inferiore a quanto rilevato dalla sottoscritta in occasione del sopralluogo (vds. anche paragrafo "Consistenza dell'immobile"): nella visura catastale è indicata una consistenza di mq 86 (85 escluse aree scoperte) anziché mq 100,58 conteggiati in base ai rilievi effettuati in occasione del sopralluogo confermati anche dai conteggi rifatti sulla planimetria catastale.

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale (allegato n. 10) acquisita in data 08/11/2018 dall'Agenzia delle Entrate, è stata presentata in data 21/11/86 a seguito del frazionamento del 21/11/1986, in atti dal 30/01/1995, registrato nella visura storica catastale, con contestuale riduzione della consistenza da 6,5 a 6 vani.

Poiché le ricerche effettuate per individuare la pratica di frazionamento presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune erano infruttuose, la sottoscritta ha richiesto che venisse resa disponibile la planimetria antecedente (allegato n. 4), che è risultata essere quella di impianto, presentata in data 26/06/1962; dal confronto si deduce che è stato frazionato il terrazzo pertinenziale sulla copertura.

La planimetria corrisponde allo stato attuale dei luoghi rilevato nell'accesso del 14/12/2018.

REGOLARITA' CATASTALE. Sì

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE: nessuno.

PRECISAZIONI

DOMANDE GIUDIZIALI. Come da certificazione dell'Ufficio Ruolo Generale Civile (allegato n. 11), al 17/12/2018 risultano iscritte 2 cause civili in capo agli esecutati nel presente procedimento: il già citato procedimento n. 930/2018 di revoca della donazione conclusosi con sentenza n. 2734/2018 (allegato n. 8) e il procedimento di ingiunzione n. 162/2018 del Condominio di Via Avezzana 6.

VINCOLO STORICO-ARTISTICO. Il fabbricato NON risulta sottoposto alla tutela prevista dal D. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 alla parte II (vincolo monumentale, di cui alla precedente L. 1089/39).

PATTI

DIRITTI DI ABITAZIONE. Nell'atto di donazione (allegato n. 3) a favore degli attuali proprietari esecutati, è precisato che la parte donante, cioè i signori **** Omissis ****, si riserva il diritto di abitazione vitalizio sull'immobile.

CONVENZIONI MATRIMONIALI: nessuna che comporti l'esistenza di diritti opponibili sull'immobile (vedasi paragrafo "Titolarità dell'immobile").

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE: nessuno.

PARTI COMUNI

Nel Regolamento di Condominio (allegato n. 12) non sono descritte parti comuni. Nel bilancio previsionale 2019/2019 inviato dall'attuale Amministratore sono inclusi oneri di passo carraio, presumibilmente relativi ai parcheggi nel tratto di marciapiede condominiale antistante il prospetto principale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICO E CESSIONI DI CUBATURA: Nessuno.

SERVITU'. Non sono state rilevate servitù d'uso a carico dell'immobile; in particolare non ne sono evidenziate nel Regolamento di Condominio né nell'atto di provenienza.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Attualmente risiedono nell'immobile sia **** Omissis ****. Il sopralluogo effettuato in data 14/12/2018 è avvenuto alla presenza della signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1994 al 23/11/2004	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/05/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	09/03/2000		4447
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	25/03/2000	6162			
Dal 23/11/2004 al 25/10/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. CASTELLANA	23/11/2004	7852	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	22/12/2004		37330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA					
Dal 23/11/2004 al 25/10/2013	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		G. CASTELLANA	23/11/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	22/12/2004		37330
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA					

Dal 25/10/2013 al 14/01/2019	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		R. Bono	25/10/2013	57600	4571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	21/11/2013		23917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	21/11/2013	15707			
Dal 25/10/2013 al 14/01/2019	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		R. Bono	25/10/2013	57600	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		GENOVA	21/11/2013		23917
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA	21/11/2013	15707			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo
Iscritto a Genova il 22/12/2004
Reg. gen. 60455 - Reg. part. 14006
Quota: 1/1
Importo: € 174.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 87.000,00

Data: 23/11/2004
N° repertorio: 7853

Trascrizioni

- **Revoca atto**

Trascritto a GENOVA il 09/02/2018

Reg. gen. 4508 - Reg. part. 3415

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **verbale pignoramento**

Trascritto a GENOVA il 27/07/2018

Reg. gen. 26501 - Reg. part. 20013

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

La sottoscritta ha esposto quanto segue in base al certificato notarile depositato dalla parte procedente sottoscritto dal Notaio Filippo Mele in data 13/09/2018, integrato dalle visure effettuate dalla sottoscritta in data 14/01/2019 e 04/02/2019, allegata al n. 9, 14 e 15.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Genova non risulta che sull'immobile siano state presentate pratiche edilizie dopo la costruzione, avvenuta in base al progetto prot. 1094 del 1954 approvato con Provv. n. 3083 del 31/12/1954 e successiva variante progetto prot. 1201/1955 approvato con Provv. n. 1424 del 12/06/1956 (allegato al n. 13 insieme alla planimetria di progetto del piano terreno).

Il frazionamento registrato nella visura storica catastale come variazione del 21/12/86 e contestuale riduzione della consistenza di mezzo vano, è risultato, dal confronto con la planimetria di impianto, un frazionamento senza opere del terrazzo pertinenziale posto sulla copertura dell'edificio, perciò correttamente registrato senza presentazione di pratica edilizia.

La planimetria del progetto approvato differisce dallo stato dei luoghi rilevato in data 14/12/2018 per l'assenza di un secondo bagno, che nel progetto originale occupa parte della superficie della camera d'angolo, e per la chiusura del terrazzino affacciato sul cavedio condominiale, che costituisce un ampliamento abusivo dell'unità immobiliare.

REGOLARIZZABILITA'. La regolarizzazione della chiusura del terrazzino, che comporta un piccolo aumento volumetrico, è oggi ammesso dal Piano Urbanistico Comunale, tuttavia il costo della regolarizzazione, comprendente sanzione, diritti e onorario professionale sarebbe superiore al

semplice smontaggio della chiusura esterna e contestuale fornitura e posa in opera di una porta finestra nella bucatara che presenta ancora cassettoni e avvolgibile: per il ripristino si stima un costo di € 1.000,00 (mille).

Le difformità nelle partizioni interne sono soggette a Comunicazione Asseverata di Inizio Attività. La CILA per opere interne così detta tardiva è normata dall'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e prevede la sanzione pecuniaria di 1.000,00 € oltre alla presentazione di CILA tardiva, per la quale si stima un onorario di € 634,00 compresi oneri di legge.

Totale oneri di regolarizzazione edilizia: € 1.200,00 + 1.634,00 = € 2.834,00.

AGIBILITA'. Nella banca dati del Comune di Genova risulta che l'abitabilità sia stata dichiarata con Decreto n. 2628 del 7/10/1957.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'Amministratore pro tempore del condominio è il **** Omissis **** che in data 21/01/2018 ha inviato via mail il consuntivo degli ultimi tre esercizi e il preventivo di quello in corso (allegato n. 14). Nella documentazione, a disposizione presso lo studio della scrivente, è evidenziato un debito di € 2.981,81 nel consuntivo delle spese 2016/2017, e un debito di € 4.039,43 nel consuntivo delle spese 2017/2018, per un totale di € 7.021,24.

Il preventivo del riparto delle spese di gestione ordinaria per l'esercizio 1/5/2018 - 30/04/2019 è di € 4.173,82.

La quota millesimale di competenza dell'appartamento è di 77/1000.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO. Dalla lettura del regolamento di Condominio (allegato n. 12), non sono emerse servitù o vincoli particolari a carico dell'unità immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T
OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, VIA AVEZZANA CIV. 6, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 2, POSTO AL PIANO TERRENO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN PICCOLO INGRESSO, QUATTRO AMPI VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E PICCOLO POGGIOLO AFFACCIATO SUL CAVEDIO, CHE ATTUALMENTE E' CHIUSO CON UN SERRAMENTO E UTILIZZATO COME PARTE DELL'APPARTAMENTO. DESCRIZIONE. L'appartamento si trova in un condominio edificato nella seconda metà degli anni '50 nella zona del Lagaccio, quartiere di origini storiche, densamente abitato; la via del Lagaccio, che dista pochi metri dal portone dell'edificio è molto frequentata e vivace dal punto di vista commerciale. ACCESSIBILITA' E TRASPORTI. La stazione ferroviaria di Genova - Piazza Principe dista circa 500 m, il casello di Genova Ovest circa 4 km; le fermate dei mezzi pubblici più vicine (Via del Lagaccio e Salita della Provvidenza) distano pochi minuti a piedi. Nella zona c'è carenza di parcheggio pubblici. IL CASEGGIATO. Il condominio conta sei piani destinati a residenza oltre al piano fondi. L'esterno è decoroso, solo la facciata nord e qualche parte dei frontalini necessita di manutenzione; atrio e vano scala sono in buone condizioni. L'APPARTAMENTO. Caratterizzato da vani ampi, è poco luminoso. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1144, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 14.274,31
CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. E' stato adottato il metodo sintetico - comparativo: dalla ricerca di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari locali, è emerso che in questo momento nella zona l'offerta di immobili è piuttosto ampia, che questo tratto della Via Avezzana è omogeneo al corrispondente tratto di Via del Lagaccio/Via Bianchetti; il più probabile valore unitario di mercato per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile in esame è compreso fra 520,00 e i 550,00 €/mq (a fronte di un valore medio unitario delle offerte di circa 800,00 €/mq). La sottoscritta ha adottato il valore unitario di 540,00 €/mq con riferimento, in particolare, ad un appartamento in via Bianchetti di mq 72, piano 3, venduto ad asta successiva alla prima con valore base 38.800,00 €, cioè 540,00 €/mq circa; un altro appartamento in zona, di 78 mq, piano 4, non ha ricevuto offerte con valore base d'asta di € 53.000,00, cioè 679,00 €/mq e possibilità di offerta minima 39.750,00, cioè 509,00 €/mq. Il valore di mercato riscontrato è molto inferiore al minimo pubblicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che, per abitazioni di tipo economico (A/3) della zona C01 Principe-Castelletto nel primo semestre 2018 riportano un valore minimo di 1.050,00 €/mq ed un valore massimo € 1.550,00/mq.

STIMA DEL VALORE BASE D'ASTA.

Il calcolo eseguito sulla base delle metrature è da adottarsi come valore a corpo. ed è il più probabile valore di mercato del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

Superficie: mq 100,58, valore unitario 540,00 €/mq.

$\text{mq } 100,58 \times \text{€/mq } 540,00 = \text{€ } 54.313,20$ (cinquantaquattrotrecentotredici,20) più probabile valore di mercato dell'intera proprietà del bene nelle attuali condizioni di manutenzione, libero da persone e cose.

Poiché l'immobile è gravato da un diritto di abitazione vitalizio a favore di due soggetti, il più giovane dei quali attualmente di età 54 anni, il valore dell'usufrutto costituisce il 65% del valore dell'immobile, che perciò va ridotto del 65%:

$\text{€ } 54.313,20 - 65\% = \text{€ } 19.009,62$

A titolo di compensazione delle modalità della vendita all'asta e per la mancata garanzia sugli eventuali vizi occulti, il valore base d'asta viene ridotto di una percentuale del 10%:

€ € 19.009,62 - 10% = € 17.108,66 (diciassettemilacentootto/66)

A questo valore occorre detrarre gli oneri di regolarizzazione edilizia, come valutati nel paragrafo "Regolarità edilizia":

€ 17.108,66 - 2.834,00 = € 14.274,66 da arrotondarsi in € 14.300,00 (quattordicimila-trecento) prezzo base per la vendita all'asta dell'appartamento sito in Genova, Via Avezzana 6/2 gravato da diritto di abitazione vitalizio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T	100,58 mq	141,92 €/mq	€ 14.274,31	100,00	€ 14.274,31
				Valore di stima:	€ 14.274,31

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.

Bogliasco, li 05/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Toscano Clelia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 1. Perizia formato privacy
- ✓ Altri allegati - 2. Visure ipotecarie
- ✓ Altri allegati - 3. Atto di provenienza (donazione)
- ✓ Altri allegati - 4. Planimetria catastale antecedente.
- ✓ Altri allegati - 5. Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 6. Planimetria quotata

- ✓ Altri allegati - 7. APE
- ✓ Altri allegati - 8. Sentenza 2374/2018
- ✓ Altri allegati - 9. Visura storica catastale
- ✓ Altri allegati - 10. Planimetria catastale corrente
- ✓ Altri allegati - 11. Certificato domande giudiziali
- ✓ Altri allegati - 12. Regolamento di Condominio
- ✓ Altri allegati - 13. Titolo edilizio e stralcio del progetto approvato
- ✓ Altri allegati - 14. Nota di trascrizione sentenza 2374/2018
- ✓ Altri allegati - 15. Not di trascrizione atto di donazione

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T
OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, VIA AVEZZANA CIV. 6, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 2, POSTO AL PIANO TERRENO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN PICCOLO INGRESSO, QUATTRO AMPI VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E PICCOLO POGGIOLO AFFACCIATO SUL CAVEDIO, CHE ATTUALMENTE E' CHIUSO CON UN SERRAMENTO E UTILIZZATO COME PARTE DELL'APPARTAMENTO. DESCRIZIONE. L'appartamento si trova in un condominio edificato nella seconda metà degli anni '50 nella zona del Lagaccio, quartiere di origini storiche, densamente abitato; la via del Lagaccio, che dista pochi metri dal portone dell'edificio è molto frequentata e vivace dal punto di vista commerciale. ACCESSIBILITA' E TRASPORTI. La stazione ferroviaria di Genova – Piazza Principe dista circa 500 m, il casello di Genova Ovest circa 4 km; le fermate dei mezzi pubblici più vicine (Via del Lagaccio e Salita della Provvidenza) distano pochi minuti a piedi. Nella zona c'è carenza di parcheggio pubblici. IL CASEGGIATO. Il condominio conta sei piani destinati a residenza oltre al piano fondi. L'esterno è decoroso, solo la facciata nord e qualche parte dei frontalini necessita di manutenzione; atrio e vano scala sono in buone condizioni. L'APPARTAMENTO. Caratterizzato da vani ampi, è poco luminoso. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1144, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 480/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA AVEZZANA 6/2, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1144, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	100,58 mq
Descrizione:	<p>OGGETTO DELLA VENDITA: INTERA PROPRIETA' DELL'APPARTAMENTO FACENTE PARTE DEL CASEGGIATO SITO IN GENOVA, VIA AVEZZANA CIV. 6, DISTINTO CON IL NUMERO INTERNO 2, POSTO AL PIANO TERRENO. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA UN PICCOLO INGRESSO, QUATTRO AMPI VANI, CUCINA ABITABILE, BAGNO E PICCOLO POGGIOLO AFFACCIATO SUL CAVEDIO, CHE ATTUALMENTE E' CHIUSO CON UN SERRAMENTO E UTILIZZATO COME PARTE DELL'APPARTAMENTO. DESCRIZIONE. L'appartamento si trova in un condominio edificato nella seconda metà degli anni '50 nella zona del Lagaccio, quartiere di origini storiche, densamente abitato; la via del Lagaccio, che dista pochi metri dal portone dell'edificio è molto frequentata e vivace dal punto di vista commerciale. ACCESSIBILITA' E TRASPORTI. La stazione ferroviaria di Genova - Piazza Principe dista circa 500 m, il casello di Genova Ovest circa 4 km; le fermate dei mezzi pubblici più vicine (Via del Lagaccio e Salita della Provvidenza) distano pochi minuti a piedi. Nella zona c'è carenza di parcheggio pubblici. IL CASEGGIATO. Il condominio conta sei piani destinati a residenza oltre al piano fondi. L'esterno è decoroso, solo la facciata nord e qualche parte dei frontalini necessita di manutenzione; atrio e vano scala sono in buone condizioni. L'APPARTAMENTO. Caratterizzato da vani ampi, è poco luminoso. Le finiture sono quelle dell'epoca della costruzione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **verbale pignoramento**

Trascritto a GENOVA il 27/07/2018

Reg. gen. 26501 - Reg. part. 20013

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura