
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzei Natale, nell'Esecuzione Immobiliare 407/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	5
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 407/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.968,80	17



INCARICO

In data 09/05/2019, il sottoscritto Geom. Mazzei Natale, con studio in Via Ignazio Pallavicini,4/8 - 16155 - Genova (GE), email n.mazzei@studiomazzei.it, PEC natale.mazzei@geopec.it, Tel. 333 5905332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2019 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 Teglia 2/6, interno 6, piano 3 (Coord. Geografiche: 44°26'54.8"N 8°53'38.5"E)

DESCRIZIONE

Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al terzo piano dell'edificio di Via Teglia 2, Genova, nel municipio Valpocevera, (ex Rivarolo), composto da ingresso/soggiorno, camera matrimoniale, num. 2 camere singole, cucina, bagno, disimpegno, num. 1 poggiolo su Via Teglia, num. 1 poggiolo su retro con piccolo ripostiglio esterno.

La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti su Via Teglia, quali negozi di vicinato di vario genere, presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con la fermata della metropolitana di Brin.

Sempre in Via Teglia presente edificio scolastico di scuole secondaria di secondo grado (istituto tecnico), oltre a scuola elementare/medie e scuola materna.

Via Teglia corrisponde alla viabilità storica di collegamento tra il centro città e la valle Polcevera, quindi con traffico veicolare presente.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Genova (GE) - Via Teglia 2/6, interno 6, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Presente nella documentazione reperita in P.C.T. num. 2 certificati ipotecari aventi protocollo 119148 anno 2017 suddiviso in num. 2 file e protocollo GE 143801 del 04/06/2018 oltre ad integrazioni prodotte da parte precedente.

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

Presente in P.C.T. notifica al creditore iscritto Banca Popolare di Novara SPA.

Non sono presenti comproprietari.

Non sono presenti sequestranti.

Verifica effettuata in data 22/07/2019 con accesso in via telematica alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Ispezioni Ipotecarie.

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 separazione legale dei beni.

CONFINI

appartamento posto al terzo piano dell'edificio confina a:

nord con altra unità immobiliare posta sullo stesso piano ma accessibile dal portone civico 4,

est muri perimetrali prospicienti su Via Teglia,

sud in parte con vano scale condominiale in parte con altra unità immobiliare interno 5,

ovest muri perimetrali prospicienti su distacco (retro).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,92 mq	82,23 mq	1,00	82,23 mq	3,03 m	3
Balcone scoperto	2,07 mq	2,07 mq	0,25	0,52 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	1,04 mq	1,04 mq	0,25	0,26 mq	0,00 m	3
ripostiglio su poggiolo	1,01 mq	1,33 mq	0,20	0,27 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,28 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	83,28 mq	
----------------------------------------------	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale corrispondente al computo della superficie lorda interna (compresi murature interne), compresa la muratura perimetrale verso l'esterno sino a 50 cm, murature di confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali computata per la metà. Coefficiente utilizzato per poggolo pari al 25%, mentre per il ripostiglio esterno coefficiente pari a 20%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1994 al 16/10/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOL, Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 371,85
Dal 16/10/2002 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 212, Part. 24, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 371,85
Dal 04/12/2006 al 22/01/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 371,85
Dal 22/01/2008 al 30/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 371,85
Dal 30/03/2009 al 22/07/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. RIV, Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 Superficie catastale 85 mq Rendita € 449,32

vi è corrispondenza tra l'attuale intestatario dell'immobile e quanto riportato in visura

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
RIV	24	212	12	4	A4	5	6	85 mq	449,32 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussistono difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rilevato in particolare:

DIFFOMITA' in PLANIMETRIA:

- non è presente il varco di comunicazione tra l'ambiente ingresso/soggiorno e il confinante disimpegno (definito in planimetria catastale con DISIMP).
- il suddetto locale descritto come DISIMP, ovvero disimpegno, è attualmente utilizzato come cucina,
- di conseguenza, l'ambiente indicato come CUCININO è utilizzato come camera da letto singola,
- altezza interna rilevata nel locale ingresso/soggiorno pari a 3.03 m,
- diversa posizione delle tramezza di separazione tra le due camere,
- diversa forma della "parete obliqua" posta tra la camera da letto e il disimpegno.
- porta di accesso al wc posta sulla stessa parete ma in posizione differente.

DIFFORMITA' in VISURA:

- non risulta corretto il pian indicato, l'appartamento interno 6 è infatti ubicato al piano TERZO,
- non risulta il civico corrispondente al civico 2, la scala per il civico indicato è unica.

Si specifica che esiste conformità tra i dati dell'immobile contenuti nel pignoramento e le risultanze catastali.

PRECISAZIONI

nulla da segnalare

PATTI

nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione, le condizioni rilevate sono coerenti con l'utilizzo del bene tenuto conto che l'epoca delle ultime opere di manutenzione all'abitazione risalgono all'acquisto fatto dall'attuale proprietario.



PARTI COMUNI

l'immobile fa parte del condominio di Via Teglia 2 CF.: 94093820101

Valori millesimali dedotti da bilancio consuntivo 2018.

millesimi generali pari a 85.848/1000

millesimi conduzione pari a 85.848/1000

millesimi conduzione scale pari a 103.424/1000

Le condizioni rilevate a vista dei prospetti esterni risultano di scarsa conservazione con tracce di degrado delle parti di intonaco con distacchi specie nelle parti decorate tipo lesene verticali e marcapiani.

Vano scale in condizioni di conservazione scarse, con degrado delle finiture delle pareti e vetustà delle pavimentazioni di ballatoi e rampe scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nulla da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: su due lati: Est con affaccio su Via Teglia, Ovest con affaccio su distacco (retro).

Altezza interna utile: 3.03 m misurati in ingresso soggiorno.

Str. verticali: ipotizzabile struttura portante in muratura (ragionevolmente in pietrame considerato la tipologia costruttiva).

Solai: non ispezionabili, ipotizzabili in latero cemento (considerato la tipologia/epoca costruttiva).

Copertura: non ispezionata.

Manto di copertura: non ispezionato,

Pareti esterne ed interne: pareti perimetrali sul fronte esterno rifinite in intonaco, tinteggiatura non rilevabile, poichè sbiadita nel tempo. Internamente pareti rifinite in intonaco e tinteggiatura semplice.

Pavimentazione interna: parquet prefinito

Infissi esterni ed interni: porta di ingresso tipo blindata con pannello esterno in legno, finestre in PVC con doppio vetro, persiane in alluminio, (unica eccezione per porta finestra verso poggiolo retro e wc in Alluminio doppio vetro).

Impianto elettrico sotto traccia, idrico, termico con radiatori e calderina combinata posta in disimpegno.

Messa a disposizione dall'esecutato solo la certificazione impianti ex L 46/90 per impianto elettrico.

Messa a disposizione dall'esecutato il rapporto di efficienza energetica impianto termico e produzione ACS (stralcio).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1994 al 04/12/2006	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ferrando Ottavio	29/12/1994	106764	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	28/01/1995	2491	1851
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2006 al 22/01/2008	**** Omissis ****	dichiarazione successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	22/02/2007	44/419	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di GENOVA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	10/09/2007	39321	21967
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/01/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Edmondo Ansaldo	22/01/2008	54207	19906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova Servizio di Pubblicità Immobiliare	28/01/2008	2835	1711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Non sono presenti atti successivi al pignoramento. L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 24/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 28/01/2008
Reg. gen. 2863 - Reg. part. 617
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,94 %
Rogante: Notaio Edmondo Ansaldo
Data: 22/01/2008
N° repertorio: 2836
N° raccolta: 617

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 16/03/2017
Reg. gen. 8230 - Reg. part. 5623
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 25/05/2018
Reg. gen. 13539 - Reg. part. 17848



Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Non risultano presenti domande giudiziali gravanti sul bene ad eccezione della presente procedura, da verifica eseguita in data 22/07/2019 sono presenti le seguenti formalità che gravano sul bene oggetto di esecuzione:

- ISCRIZIONE CONTRO del 28/01/2008 - Registro Particolare 617 Registro Generale 2836
Pubblico ufficiale ANSALDO EDMONDO Repertorio 54208/19907 del 22/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2017 - Registro Particolare 5623 Registro Generale 8230
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO GENOVA Repertorio 307 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

-TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2018 - Registro Particolare 13539 Registro Generale 17848
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO GENOVA Repertorio 4979 del 24/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche:

Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento 2018): Zona AR-UR ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

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.

Vista la tipologia costruttiva dell'edificio è possibile ricondurre la costruzione dell'edificio in epoca antecedente al 01/09/1967, da ricerche documentali sia di tipo catastale che di tipo edilizio, non si sono rinvenuti atti attestanti l'epoca di costruzione dello stabile. Premesso ciò, nella valutazione di regolarità edilizia, si è proceduto alla verifica della presenza di progetti e documentazione progettuale presso l'Ufficio Edilizia Privata di Genova Ufficio Visura, con diversi accessi. Dalla ricerca effettuata è stato reperito il progetto DIA num. 671/2008. Dal confronto con tale progettazione emergono difformità che di seguito si specificano:

- non è presente il varco di comunicazione tra l'ambiente ingresso/soggiorno e il confinante disimpegno (definito in planimetria catastale con DISIMP).
- il suddetto locale descritto come DISIMP, ovvero disimpegno, è attualmente utilizzato come cucina,



- di conseguenza, l'ambiente indicato come CUCININO è utilizzato come camera da letto singola,
- altezza interna rilevata nel locale ingresso/soggiorno pari a 3.03 m,
- diversa posizione delle tramezza di separazione tra le due camere,
- diversa forma della "parete obliqua" posta tra la camera da letto e il disimpegno.
- porta di accesso al wc posta sulla stessa parete ma in posizione differente,
- assente (per quanto ispezionabile vista la presenza di controsoffitto in cartongesso in disimpegno) nell'immobile il collegamento tra il previsto e non realizzato "cucinino" e la canna fumaria.

“In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa”: l'articolo 36 indica: “Art. 36 (L) - Accertamento di conformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.” Nel caso in esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 36.

Si ritiene che sia possibile la regolarizzazione delle difformità riscontrate presso l'immobile mediante l'applicazione del DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 – bis e non dell'art. 36 sopra citato solo per le difformità planimetriche rilevate, per quanto attiene la posizione della cucina non essendo possibile il mantenimento nella posizione attuale, vale quanto già espresso per la regolarizzazione catastale con la previsione di opere edilizie ed impiantistiche che consentano la realizzazione della cucina nella camera da letto in modo da ricondurre lo stato dei luoghi conforme alle destinazioni d'uso previste per gli ambienti nella DIA 671/2008.

“...altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;...”

Non sono state riscontrate pratiche di condono.

Soggetto Istante: ---

normativa: ---

Stato procedimento: ---

Costi: ---

Oblazioni già corrisposte e da corrispondere: ---

“..... in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.... il comma in oggetto prevede: “....6. Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge. Nel caso in



esame non sussistono le condizioni riconducibili a quanto previsto dal sopra citato art. 40 10 c. 6. relativamente alla data delle "ragioni di credito" che risultano successive all'ultimo condono edilizio Legge 326/03 e comunque difformità regolarizzabile secondo quanto indicato ai paragrafi precedenti.

".....ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria "Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 "..... Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria." Si specifica la possibilità di procedere a regolarizzazione delle difformità secondo quanto previsto dal DPR 380/01 e s.m.i art. 3, c.1, lett. b), art. 6 - bis e quanto sopra esposto.

Dichiarazione di agibilità/abitabilità: Per l'edificio e l'immobile oggetto di esecuzione non si sono reperiti Decreti di Abitabilità/ Dichiarazione di Agibilità vista anche la remota datazione supposta di costruzione dello stabile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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

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

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

Importo annuo delle spese di gestione o manutenzione per anno 2017 indicate nel rendiconto consuntivo per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione pari a Euro 2.109,53.

Per l'anno 2018 nel preventivo anno 2019 viene indicato un importo pari a Euro 1.349,43.

Sussiste debito da parte dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione nei confronti del condominio di Via Teglia 2 per rate non pagate di gestioni precedenti e/o rate scadute evidenziate nel preventivo anno 2019 pari a:

debito gestioni precedenti Euro 1.994,46



1 rata 15/02/2019 Euro 270,00
2 rata 15/05/2019 Euro 270,00
3 rata 15/07/2019 Euro 270,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico composto dal solo immobile soggetto a pignoramento della presente procedura esecutiva.
Lotto unico non soggetto a IVA.

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 Teglia 2/6, interno 6, piano 3
Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al terzo piano dell'edificio di Via Teglia 2, Genova, nel municipio Valpocevera, (ex Rivarolo), composto da ingresso/soggiorno, camera matrimoniale, num. 2 camere singole, cucina, bagno, disimpegno, num. 1 poggiolo su Via Teglia, num. 1 poggiolo su retro con piccolo ripostiglio esterno. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti su Via Teglia, quali negozi di vicinato di vario genere, presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con la fermata della metropolitana di Brin. Sempre in Via Teglia presente edificio scolastico di scuole secondaria di secondo grado (istituto tecnico), oltre a scuola elementare/medie e scuola materna. Via Teglia corrisponde alla viabilità storica di collegamento tra il centro città e la valle Polcevera, quindi con traffico veicolare presente.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.132,00
Ai fine della determinazione del valore da indagini effettuate nell'area di ubicazione degli immobili e da valutazioni effettuate sul mercato immobiliare presente nella zona, si è potuto dedurre un valore riferito al metro quadro. Il valore è stato desunto cercando immobili del tutto simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia e attingendo informazioni da: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio con aggiornamenti semestrali, ricerca presso Agenzie immobiliari, valutazione di annunci su siti internet, ricerca mirata di atti di compravendita per immobili con caratteristiche simili all'oggetto di stima, ricerca di immobili comparabili sul sito Astegiudiziarie.it.
In particolare sono stati presi in considerazione tutti gli elementi caratterizzanti ovvero: l'ubicazione, la categoria catastale, la destinazione d'uso, la classe catastale, la consistenza (variabile a seconda della destinazione d'uso mq/mc...), lo stato di conservazione, le finiture delle parti private e delle parti comuni, gli accessori, gli impianti, l'esposizione, la posizione riferita al contesto urbano, l'accessibilità a mezzi e persone, nel complesso tutti gli elementi



atti a formare il valore degli immobili. Vengono considerate le condizioni di manutenzione/conservazione in cui versano gli immobili, considerata la posizione, esposizione, piano, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si specifica che per ottenere maggior dettaglio circa i valori OMI da utilizzarsi, in ossequio al quesito posto da G.E. si sono effettuate ricerche specifiche di atti di compravendita nel periodo antecedente di 24 mesi di immobili ubicati nelle vicinanze dell'oggetto di stima con caratteristiche simili.

Alla luce di tali ricerche e delle valutazioni sul mercato immobiliare della zona è possibile determinare valori OMI corrispondenti al di sotto dei valori minimi per la categoria di interesse (abitazioni economico non essendo presente in banca dati OMI le abitazioni di tipo popolare A/4).

Per la regolarizzazione edilizia del bene è possibile ricorrere alla presentazione di C.I.L.A. con "opere eseguite" con sanzione pari a Euro 1000.00 (mille) oltre alle spese necessarie per il tecnico competente stimabili in circa Euro 1000.00 (mille) ed infine le stimate forfettariamente spese per il ripristino della corretta destinazione d'uso dei locali per euro 5.000 (già argomentati in regolarità catastale ed edilizia).

Regolarizzazione catastale:

1) E' possibile procedere alla corretta regolarizzazione ed aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA per variazione catastale con causale "diversa distribuzione spazi interni" solo per l'eliminazione del varco tra "DISMP." ed ingresso soggiorno e diversa posizione di delimitazione delle due camere da letto.

2) Per norme edilizie non è possibile regolarizzare mediante mantenimento il cucinino nello spazio dedicato al disimpegno, pertanto si dovrà provvedere ad effettuare le necessarie opere edilizie ed impiantistiche affinché vi sia corrispondenza tra lo stato dei luoghi rappresentato in planimetria e l'effettiva destinazione d'uso dei singoli vani.

3) Contestualmente alla variazione di cui al punto 1) nella medesima procedura è possibile effettuare le correzioni alle difformità riscontrate in visura.

I costi per la redazione della suddetta pratica DOCFA possono essere stimati in circa 700 euro oltre iva ed oneri per pratica professionista abilitato e 50 euro per diritti catastali.

Spese edilizie ed impiantistiche valutate solo forfettariamente e in via ipotetica riconducibili a circa Euro 5000,00 (Euro cinquemila).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Teglia 2/6, interno 6, piano 3	83,28 mq	650,00 €/mq	€ 54.132,00	100,00%	€ 54.132,00
				Valore di stima:	€ 54.132,00

Valore di stima: € 54.132,00

Deprezzamenti



Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Stato di possesso	5,00	%
Assenza garanzia vizi ed evizione	5,00	%
opere di ripristino cucina	5000,00	€
regolarizzazione catastale	750,00	€

Valore finale di stima: € 40.968,80

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 31/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzei Natale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto notaio Ansaldo rep 54207
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 1 Ortofoto - localizzazione geografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - scheda OMI
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - protocollo APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - dich conf imp elettr
- ✓ N° 1 Foto - fotografie
- ✓ N° 1 Altri allegati - ricevuta pagamento APE
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - DIA 671-2008



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Teglia 2/6, interno 6, piano 3
Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al terzo piano dell'edificio di Via Teglia 2, Genova, nel municipio Valpolcevera, (ex Rivarolo), composto da ingresso/soggiorno, camera matrimoniale, num. 2 camere singole, cucina, bagno, disimpegno, num. 1 poggiolo su Via Teglia, num. 1 poggiolo su retro con piccolo ripostiglio esterno. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti su Via Teglia, quali negozi di vicinato di vario genere, presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con la fermata della metropolitana di Brin. Sempre in Via Teglia presente edificio scolastico di scuole secondaria di secondo grado (istituto tecnico), oltre a scuola elementare/medie e scuola materna. Via Teglia corrisponde alla viabilità storica di collegamento tra il centro città e la valle Polcevera, quindi con traffico veicolare presente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nelle seguenti zonizzazioni urbanistiche, cartografiche e vincolistiche: Piano Urbanistico Comunale (aggiornamento 2018): Zona AR-UR ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. L'edificio risulta NON essere gravato dal vincolo previsto dal D.Lgs. N° 42 parte II° del 22/01/2004 (vincolo monumentale), l'area su cui sorge il complesso immobiliare NON è vincolata ai sensi del D.Lgs. N° 42 parte III° del 22/01/2004 (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 40.968,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 407/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.968,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Teglia 2/6, interno 6, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 212, Sub. 12, Zc. 4, Categoria A4	Superficie	83,28 mq
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta in discreto stato di conservazione, le condizioni rilevate sono coerenti con l'utilizzo del bene tenuto conto che l'epoca delle ultime opere di manutenzione all'abitazione risalgono all'acquisto fatto dall'attuale proprietario.		
Descrizione:	Abitazione in appartamento di tipo popolare (A/4), posto al terzo piano dell'edificio di Via Teglia 2, Genova, nel municipio Valpocevera, (ex Rivarolo), composto da ingresso/soggiorno, camera matrimoniale, num. 2 camere singole, cucina, bagno, disimpegno, num. 1 poggiolo su Via Teglia, num. 1 poggiolo su retro con piccolo ripostiglio esterno. La zona è ben servita da esercizi commerciali presenti su Via Teglia, quali negozi di vicinato di vario genere, presente a breve distanza fermata bus per il collegamento con la Valpolcevera (linee 7-8) e con la fermata della metropolitana di Brin. Sempre in Via Teglia presente edificio scolastico di scuole secondaria di secondo grado (istituto tecnico), oltre a scuola elementare/medie e scuola materna. Via Teglia corrisponde alla viabilità storica di collegamento tra il centro città e la valle Polcevera, quindi con traffico veicolare presente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

