
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 200/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 200/2019 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 89.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

In data 25/05/2019, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2019 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) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo

DESCRIZIONE

L'immobile adibito ad abitazione, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Pegli, nel quartiere di Multedo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 2 di vico Boggiano, contraddistinto con il numero di interno 2, al primo piano, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno, un disimpegno, una dispensa, un ripostiglio, un terrazzo, un balcone ed una cantina, ha una superficie commerciale di 120,00 mq.

In data 10 luglio 2019 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato del compendio pignorato (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 04_planimetria restituzione grafica del rilievo).

- Caratteristiche della zona

Pegli che fa parte del Municipio VII Ponente, è situata ad ovest rispetto al centro della città di Genova, e si estende nella fascia litoranea, lungo entrambe le sponde, perpendicolari alla linea di costa, del torrente Varenna; Pegli, nel secondo dopoguerra, come tutto il ponente genovese è stato interessato dallo sviluppo industriale, nel centro urbano ha conservato in gran parte le caratteristiche di pregio ambientale che ne avevano fatto nel passato una delle mete di soggiorno preferite di nobili e ricchi borghesi, di cui è testimonianza, tra gli altri, l'Ottocentesco Parco storico della villa Durazzo Pallavicini. Il torrente Varenna divide l'abitato storico di Pegli, dal quartiere di Multedo, area più periferica, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, un tempo anch'esso centro residenziale e di villeggiatura, ove è presente la cinquecentesca villa Lomellini Rostan che ospita oggi la sede di una delle due squadre calcistiche cittadine il Genoa, mentre l'area del parco è diventata un campo sportivo utilizzato per gli allenamenti. Multedo nel corso del Novecento è stata interessata da importanti fenomeni di industrializzazione, quali le "Fonderie di Multedo", e nel dopoguerra dal porto petroli di Genova, gli insediamenti industriali, i depositi petroliferi situati lungo il versante e il casello autostradale di Genova Pegli dell'Autostrada A10.

Nell'area della foce del Varenna, tra la spiaggia e la via Aurelia si trova una delle più importanti associazioni sportive dilettantistiche genovesi, l'ADS Multedo 1930, attiva in diverse discipline sportive quali calcio (maschile e femminile), con la presenza di due campi da calcio, nuoto, pesca sportiva, cicloturismo e arti marziali.

-Collegamenti

Ferrovia: la stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Pegli, a circa un chilometro, sulla linea Genova - Ventimiglia.

Trasporti urbani: Il quartiere è servito dalla linea di autobus 1 dell'AMT, che collega piazza Caricamento a Voltri, attraversando tutti i quartieri del ponente genovese.

Aeroporto di Genova-Cristoforo Colombo si trova a circa sei chilometri.

- Le strutture Ospedaliere presenti nell'area sono al Padre Antero, a Sestri Ponente a tre chilometri, l'Ospedale San Carlo, Voltri ad otto chilometri; l'Ospedale Villa Scassi, Sampierdarena a nove chilometri.

- Ubicazione e descrizione del fabbricato

Il fabbricato civico n.2 di vico Boggiano, si trova lungo la sponda sinistra del torrente Varenna, a circa un chilometro dalla via Aurelia, oltre il viadotto autostradale dell'A10, a valle del versante occupato dai depositi petroliferi e fronteggiante, sulla sponda opposta il parco storico di villa Durazzo Pallavicini. Il contesto dell'edificio è a destinazione mista, a prevalenza produttiva (industriale, artigianato, logistica, terziario avanzato depositi ecc.).

Servizi ed esercizi commerciali, sono raggiungibili nel centro urbano di Pegli a distanza di circa un chilometro.

La disponibilità di parcheggi è scarsa nelle aree limitrofe al fabbricato nelle ore diurne per la presenza delle attività produttive.

L'epoca di costruzione del fabbricato, risale alla fine Ottocento, la tipologia edilizia è in linea, con scala interna di collegamento di distribuzione sui tre piani oltre al piano terreno (rialzato); la struttura è in muratura portante e con paramento murario esterno che presenta finiture lineari, prive di decorazioni, intonacato al civile; il tetto è a padiglione con la linea di colmo principale parallela alla facciata, situata su vico Boggiano.

Il fabbricato di vico Boggiano 2 fa parte di un complesso di edifici, di diversa dimensione e destinazione d'uso con cui costituisce condominio, (vico Boggiano, 4, Via Cassanello 57, Via Cassanello 49, via Cassanello 51, via Cassanello 53): sul lato occidentale verso via Cassanello è situato in aderenza un edificio monopiano sulla cui copertura è situato il terrazzo dell'immobile oggetto di perizia. Sul terrazzo è stato edificato, nel tempo, un corpo aggiunto all'appartamento che comprende il disimpegno di accesso allo stesso, il bagno e la dispensa

Il fabbricato di vico Boggiano 2, comprende complessivamente otto unità immobiliari destinate a residenza distribuite, nei piani correnti, due per piano. Il portone di accesso al fabbricato è in legno dipinto colore grigio, una rampa di scale da sette gradini, conduce al piano rialzato dove è situato l'atrio di ingresso condominiale e il vano scala. L'atrio ha un pavimento in piastrelle di cemento grigie e nere disposte a scacchiera. Il vano scala è costituito da due rampe parallele che conducono ai pianerottoli su cui si affacciano gli accessi alle unità immobiliari. Le pedate della scala sono in ardesia come i pianerottoli ai piani. Il sottoscala è chiuso da una porta in legno dove è situata la cantina di pertinenza all'immobile oggetto di perizia. Nel complesso l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione all'interno, mentre necessiterebbe di interventi di ripristino degli intonaci e della tinteggiatura esternamente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dal Certificato Contestuale Residenza Stato Civile e di Famiglia, l'esecutato **** Omissis **** risulta allo stato libero (allegato 05_certificato di residenza stato civile e di famiglia)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a sud con i muri perimetrali su vico Boggiano;
- ad ovest con il terrazzo su via Cassanello;
- a nord con il terrazzo con il terrazzo del civico 49 di via Cassanello;
- ad est il terrazzo con il cortile interno tra gli edifici;
- a nord i muri perimetrali con il cortile interno tra gli edifici;
- ad est con il vano scala;
- a nord con l'immobile interno 1;
- ad est con l'immobile interno 1;
- sotto con il locale B;
- sopra con l'immobile interno 4.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,97 mq	105,17 mq	1,00	105,17 mq	3,17 m	primo
Balcone scoperto	1,32 mq	1,32 mq	0,25	0,33 mq	0,00 m	primo

Terrazza	90,00 mq	90,00 mq	0,15	13,50 mq	0,00 m	primo
Cantina	3,21 mq	5,01 mq	0,20	1,00 mq	1,87 m	terreno rialzato
Totale superficie convenzionale:				120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 2 (due) di vico Boggiano, contraddistinto con il numero interno 2 (due) situato al piano primo, è composto da 6 vani catastali, aventi rispettivamente la seguente superficie netta (calpestabile):

ingresso: 3,15 mq.;
cucina: 11,91mq.;
camera A: 14,88 mq.;
camera B: 12,55 mq.;
camera C: 7,81 mq.;
soggiorno: 18,65 mq.;
disimpegno: 2,42 mq.;
dispensa: 4,88 mq. mq.;
bagno: 4,96 mq.;
ripostiglio: 0,76 mq.;
terrazzo: 90,00 mq.;
balcone: 1,32 mq.;
cantina: 5,01 mq.;

L'immobile ha una superficie commerciale di 120,00 mq. computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, computati con uno spessore massimo di cinquanta centimetri (che hanno in realtà spessore ottanta centimetri), a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, le aree esterne calpestabili (il terrazzo e il balcone) fino ai 25 metri quadrati al 25%, se maggiori al 15%, e la cantina computata al 20%.

Nell'allegato grafico (allegato 04_ restituzione grafica del rilievo) è riportato il calcolo analitico della superficie commerciale, che risulta essere di 119,78 mq. che è stato arrotondato a 120,00 mq. al fine di ottenere un valore intero di consistenza dell'immobile. Avendo verificato che nella piattaforma utilizzata per la redazione della perizia, non è possibile arrotondare il valore finale conseguito, arbitrariamente si è posto l'arrotondamento in carico alla superficie lorda dell'immobile.

L'altezza interna indicata di 3,17 m. corrisponde al corpo principale dell'immobile; nei tre locali situati nel corpo aggiunto, il bagno, il disimpegno e la dispensa, locali accessori, l'altezza interna è di 2,40 m.

Il bene non è comodamente divisibile in natura essendo un appartamento con un solo bagno ed una cucina.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1975 al 06/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 297, Sub. 18, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 715,00 Piano primo
Dal 06/12/1982 al 26/08/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. PEG, Fg. 43, Part. 297, Sub. 18, Zc. 1A Categoria A4 Cl.4, Cons. 6 vani Superficie catastale 128 mq Rendita € 309,87 Piano primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 07_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
PEG	43	297	18	1A	A4	4	6 vani	128 mq	309,87 €	primo		

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 10/07/2019 (allegato 02_verbale di accesso), è non stata riscontrata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 08_planimetria catastale).

Le difformità rilevate riguardano (allegato 09_difformità edilizia):

- il tamponamento della finestra della camera A;
- è stata demolita la tramezza nella camera C, che nella planimetria catastale era costituita da bagno ed antibagno;

La difformità è sanabile con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

Dal regolamento del condominio Boggiano-Cassanello il complesso edilizio che comprende i civici vico Boggiano 2, vico Boggiano 4, via Cassanello 57, via Cassanello 49, via Cassanello 51, via Cassanello 53, sono definite le parti comuni ed indivisibili:

- l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, la copertura della casa, le grondaie, i pluviali, la colonna montante dell'impianto dell'acqua, la rete orizzontale della fognatura. I terrazzi o lastrici solari a copertura dell'edificio sono di proprietà comune eccetto che la proprietà e l'uso di parte di essi è riservato ai proprietari e condomini di via Cassanello 49 e vico Boggiano 2/2;

- sono di proprietà dei condomini della scala: il portone, le scale, le finestre, l'impianto dei citofoni, l'impianto per l'illuminazione della scala, la tubazione per il rifornimento dell'acqua all'appartamento, le casse dei camini, la tubazione della colonna di scarico rete nera.

I millesimi generali (riferiti all'intero complesso edilizio) sono 65,470 per l'appartamento e 0,605 per la cantina;

I millesimi per le scale (fabbricato di vico Boggiano 2) sono 181,350 per l'appartamento e 1,230 per la cantina;

I millesimi per la ripartizione tetto (complesso edilizio) sono 67,216 per l'appartamento e 0,824 per la cantina;

(allegato 10_regolamento condominiale vico Boggiano 2 e millesimi).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento in buono stato di conservazione e manutenzione, con finiture buone come specificato in dettaglio:

- Esposizione: a sud vico Boggiano, ad ovest su via Cassanello con vista sul versante boscato del giardino storico di villa Durazzo Pallavicini, a nord sul cortile interno del complesso edilizio;

- Altezza interna utile: 3,17 metri nell'edificio principale e 2.40 metri nel corpo aggiunto sul terrazzo;

- Strutture verticali: muratura portante in pietrame, con spessore di 80 cm.;

- Solai: in origine con orditura lignea a travicelli, si ipotizzano interventi nel tempo di rinforzo strutturale;

- Pareti interne: intonacate e tinteggiate di colore bianco; in cucina lungo il piano di cottura e in bagno, piastrelle in ceramica;

- Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica in tutti i locali, di vario colore e pezzatura; il terrazzo e il balcone con piastrelle di klinker; la cantina le stesse piastrelle in cemento dell'atrio di ingresso.
- Soffitti: tinteggiati in colore bianco da cui sporgono le travi in legno;
- Infissi esterni: finestre con telaio in alluminio grigio e/o bianco con vetro doppio con distanziatore in alluminio, eccetto nella dispensa ove il vetro è singolo; su vico Boggiano le persiane sono in alluminio mentre quelle rivolte a nord sul cortile interno sono in legno; i serramenti del corpo aggiunto sul terrazzo sono dotati di inferriata a battente (portafinestra al terrazzo) o fissa (dispensa e il bagno);
- Infissi interni: porta di accesso in legno non blindata; porte interne in legno color noce nazionale;
- Bagno: provvisto di lavabo, w.c., bidet e doccia;
- Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V con presenza di salvavita; citofono;
- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale;
- Impianto gas: metano;
- Impianto climatizzazione invernale: riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione tipo C a camera stagna BAXI LUNA 240 fi situata all'interno nella dispensa; sistema di emissione a radiatori;
- Impianto acqua calda sanitaria: caldaia a condensazione tipo C a camera stagna BAXI LUNA 240 fi situata all'interno nella dispensa; sistema di emissione a radiatori;
- Terrazzo: ampio terrazzo situato sul lato ovest dell'immobile a copertura delle attività artigianali e produttive al piano terreno. Vista panoramica sul area boscata del parco storico della villa Durazzo Pallavicini di Pegli, situata sull'altro versante del torrente Varenna;
- Balcone: accessibile dalla porta finestra della camera C, aperto sul cortile interno del complesso edilizio; sul lato ad est piccolo ripostiglio con serramento in legno, un tempo adibito a w.c. esterno all'abitazione;
- Cantina: situata nel sottoscala condominiale al piano rialzato di ingresso, delimitata da una paratia in legno con porta di accesso; sulla parete perimetrale di fondo presenta una porta di accesso verso il cortile interno al complesso edilizio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/04/2011
- Scadenza contratto: 31/03/2022

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile risulta essere occupato da **** Omissis ****

Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova il certificato di residenza e lo stato di famiglia dell'inquilino, dal quale risulta che la sua famiglia è composta anche da:

Sicignano Federico nato a Genova (GE) il 10/08/1983 (figlio)

Sicignano Chiara nata a Genova (GE) il 21/05/1991 (figlia)

(allegato 11_stato di famiglia inquilino).

In allegato si trasmette il contratto di locazione stipulato in data 01/04/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate al numeri 3578 serie 3T, contratto a cui in data 25/03/2019 è stata applicata una riduzione al canone annuale da 4.800 euro/anno a 3.600 euro/anno a decorrere dal mese di aprile 2019 fino alla scadenza del contratto al 31/03/2022. (allegato 12_contratto di locazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1975 al 06/12/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				20	4242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	16/06/1983	14.436	11.133
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/12/1982	**** Omissis ****	Assegnazione in divisione			

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Siri	06/12/1982	12701	3818
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	30/12/1982	28.567	21677
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.

Risulta l'accettazione tecita di eredità trascritta il 10/12/1987 a Genova al registro generale 36779 e registro particolare 24100.

L'atto di provenienza è inserito come allegato alla presente perizia:

Allegato 06_atto di provenienza, del 06/12/1982, Assegnazione in divisione del Notaio Luigi Siri di Genova, con cui **** Omissis **** diventava proprietaria al 100% dell'immobile in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 26/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 02/08/2007
 Reg. gen. 35146 - Reg. part. 10144
 Importo: € 340,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Note: allegato 14_nota di iscrizione 35146 del 02/08/2007

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/06/2009
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 3598
Importo: € 240,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità riguarda anche altri immobili e soggetti non soggetti ad esecuzione (allegato 15_nota di iscrizione 19720 del 23/06/2009)

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Genova il 18/04/2019
Reg. gen. 12775 - Reg. part. 9674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In data 16 giugno 2017 Brisca Securitisation s.r.l. ha concluso con BANCA CARIGE s.p.a. un contratto di cessione crediti pecuniari, ai sensi della legge sulla Cartolarizzazione e dell'art. 58 del Testo Unico Bancario.

NORMATIVA URBANISTICA

- Il fabbricato di vico Boggiano 2 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica – produttivo-urbano, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.25

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di vico Boggiano 2 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

-La ricerca condotta presso gli Archivi di Edilizia Privata del Comune di Genova non ha consentito la visura del progetto del fabbricato di vico Boggiano 2 poiché l'epoca di costruzione è remota, antecedente al 1942, data in cui era diventata obbligatoria la presentazione del progetto per ottenere la licenza edilizia.

Lo stato attuale dell'appartamento oggetto di stima, graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dalla sottoscritta (allegato 04_planimetria restituzione grafica del rilievo), non corrisponde alla planimetria depositata a catasto datata 27/12/1982 (allegato 08_planimetria catastale), le difformità sono rappresentate nell'allegato 09_difformità edilizia e sono relative a:

- il tamponamento della finestra della camera A;
- è stata demolita la tramezza nella camera C, che nella planimetria catastale era costituita da bagno ed antibagno;

Il fabbricato di vico Boggiano 2, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima non è munito di decreto di abitabilità poiché la sua costruzione è ante 1934.

Regolarizzazione delle difformità

Le difformità rispetto alla planimetria catastale, potranno essere regolarizzate, stante l'epoca degli interventi edilizi, ai sensi della L.R. 16/2008 modificata dalla L.R. 15/2017, che dallo stato dell'immobile, si presume possano essere stati realizzati prima del 2005:

- per le opere interne ai sensi dell'art. 22 (Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1 gennaio 2005) al comma 1 eseguite prima del 17 marzo 1985, non è prevista alcuna sanzione ma al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo deve essere inviata al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico sanitarie di sicurezza sottoscritte da tecnico abilitato;
- b) autocertificazione attestante la data di realizzazione delle opere;
- c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.

Costi:

- Onorari professionali per redazione pratica 700,00 euro;
- Al Comune di Genova diritti di presentazione /segreteria 55,00 euro;

il costo totale della pratica di regolarizzazione è previsto di 755,00 euro

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 16_APE_25079_2019_7562_signed - allegato 17_ricevuta APE_2019_25079).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07201925079, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe G ed ha un EPgI,nren (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 202,49 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della struttura perimetrale dell'immobile, mediante un feltro resinato di rocce feldspatiche da 5 centimetri, può essere raggiunta la classe F con un EPgI,nren di 144,82 kWh/mq anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di sei anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, cottura e evacuazione dei fumi (canna fumaria) ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 850,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.700,00

Dalle informazioni fornite, aggiornate al 2 settembre 2019, dall'Amministratore del Condominio di vico Boggiano 2, il Sig. Nicola Orlando dello Studio Orlando s.a.s. (allegato 18_rendiconto consuntivo e preventivo e condominio) si riporta che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è di circa 850,00 euro;

- le spese condominiali di amministrazione arretrate non pagate:

Il saldo dei lavori straordinari relativi al rifacimento del tetto di copertura (avvenuto precedentemente agli ultimi due anni) ammonta a 4.337,06 euro;

La gestione ordinaria 2018, ammonta a 3.977,56 euro salvo conguaglio a chiusura contabile dell'esercizio;

le spese relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente dell'immobile, ammontano a 1.677,02 euro (consuntivo 2017) + 831,57 (preventivo 2018) per un totale di 2.508,59 euro;

- Spese straordinarie deliberate

Non ci sono spese straordinarie già deliberate oltre alle spese relative alle cause in corso con la ditta Kurtaj e con il Geom. Squillace ad oggi non quantificabili (in coda ad allegato 18)

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) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo
L'immobile adibito ad abitazione, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di

Genova, nella delegazione di Pegli, nel quartiere di Multedo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 2 di vico Boggiano, contraddistinto con il numero di interno 2, al primo piano, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno, un disimpegno, una dispensa, un ripostiglio, un terrazzo, un balcone ed una cantina, ha una superficie commerciale di 120,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 297, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 98.400,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali computati allo spessore al massimo di cinquanta centimetri, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%, le aree esterne calpestabili (il terrazzo e il balcone) fino ai 25 metri quadrati al 25% mentre la parte restante al 10%, e la cantina al 20%, il tutto pari a 120,00 metri quadrati (allegato 04_planimetria restituzione grafica del rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2018.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria A/4, cioè come "abitazione di tipo popolare" secondo la tabella delle categorie catastali, equivalente alla categoria di "abitazioni di tipo economico" della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Extraurbana/VAL VARENNA FV.M. (Loc. GRANARA - LOC. S. CARLO DI CESE - LOC. CARPENARA - V. CASSANELLO), con codice di zona R6, Microzona catastale n.14, valori da un minimo di 980 €/mq. ad un massimo di 1.400 €/mq. (allegato 19_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di altri due borsini immobiliari nazionali, il "Borsino immobiliare.it", e quelli del "Mercato Immobiliare", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 20_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.000 euro.

Il valore ottenuto di 1.000 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati

individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 20_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,82

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$$1.000 \text{ €/mq.} \times 0,82 = 820 \text{ €/mq.}$$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 120 mq., risulta essere:

$$820 \text{ €/mq.} \times 120 \text{ mq.} = 98.400 \text{ €}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo	120,00 mq	820,00 €/mq	€ 98.400,00	100,00%	€ 98.400,00
				Valore di stima:	€ 98.400,00

Valore di stima: € 98.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Spese condominiali insolute	2508,59	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1355,00	€

Valore finale di stima: € 89.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore come sopra calcolato del 5%:

$$98.400 \text{ €} \times 0,95 = 93.480 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali insolute degli ultimi due anni di euro, che saranno a carico dell'acquirente

93.480 € - 2.508,59 € = 90.971,41 €

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie di 755 euro e 600 euro per le difformità catastali, per un totale di 1.355,00 che saranno a carico dell'acquirente:

90.971,41 € - 1.355,00 € = 89.616,41 €

che sarà arrotondato a 89.000,00 €

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.

Genova, li 17/10/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale di accesso
- ✓ Foto - 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria restituzione grafica rilievo
- ✓ Altri allegati - 05_certificato residenza esecutato
- ✓ Atto di provenienza - 06_atto di provenienza
- ✓ Visure e schede catastali - 07_visura storico catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 08_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 09_difformità edilizia

- ✓ Altri allegati - 10_regolamento condominiale
- ✓ Altri allegati - 11_stato di famiglia inquilino
- ✓ Altri allegati - 12_contratto di locazione immobile
- ✓ Altri allegati - 13_ispezione ipotecaria
- ✓ Altri allegati - 14_nota di iscrizione 35146 del 02_08_2007
- ✓ Altri allegati - 15_nota di iscrizione 19720 del 23_06_2009
- ✓ Altri allegati - 16_APE_25079_2019
- ✓ Altri allegati - 17_ricevuta APE
- ✓ Altri allegati - 18_rendiconto preventivo e consuntivo
- ✓ Altri allegati - 19_valori OMI
- ✓ Altri allegati - 20_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 21_attestazione conformità allegati alla perizia

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo
L'immobile adibito ad abitazione, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Pegli, nel quartiere di Multedo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 2 di vico Boggiano, contraddistinto con il numero di interno 2, al primo piano, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno, un disimpegno, una dispensa, un ripostiglio, un terrazzo, un balcone ed una cantina, ha una superficie commerciale di 120,00 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 297, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - Il fabbricato di vico Boggiano 2 è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AR-PU, ambito di riqualificazione urbanistica – produttivo-urbano, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.25 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: il fabbricato di vico Boggiano 2 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico) e il contesto dell'edificio non è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico).

Prezzo base d'asta: € 89.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 200/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 89.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - vico Boggiano 2, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 43, Part. 297, Sub. 18, Zc. 1A, Categoria A4	Superficie	120,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione, di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, nella delegazione di Pegli, nel quartiere di Miltedo, fa parte del fabbricato segnato in toponomastica con il civico 2 di vico Boggiano, contraddistinto con il numero di interno 2, al primo piano, composto da un ingresso, una cucina, un soggiorno, tre camere, un bagno, un disimpegno, una dispensa, un ripostiglio, un terrazzo, un balcone ed una cantina, ha una superficie commerciale di 120,00 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Isrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 02/08/2007
Reg. gen. 35146 - Reg. part. 10144
Importo: € 340,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: allegato 14_nota di iscrizione 35146 del 02/08/2007
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 23/06/2009
Reg. gen. 19720 - Reg. part. 3598
Importo: € 240,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: la formalità riguarda anche altri immobili e soggetti non soggetti ad esecuzione (allegato 15_nota di iscrizione 19720 del 23/06/2009)

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Genova il 18/04/2019
Reg. gen. 12775 - Reg. part. 9674
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura