

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	5
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	6
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	10
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	12
Patti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	12

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	12
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	13
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	20
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.....	28

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 49.444,59	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2.....	29
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T.....	30



In data 14/07/2022, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/07/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Trattasi di appartamento di tipo polare (Foglio 68 mappale 48/5)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Trattasi di locale cantina (Foglio 68 mappale 48/2)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

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

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

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

- **** 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)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile confina da nord in senso orario con distacco Via Quartini a mezzo muri perimetrali esterni , vano scale , Via Quartini a mezzo muri perimetrali esterni , civico 29 di Via Quartini a mezzo muri perimetrali interni , sotto con appartamenti interni due e tre e sopra con appartamento interno cinque .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

L'immobile confina da nord in senso orario con Via Quartini a mezzo muri perimetrali esterni , vano scale , proprietà Maragliano Lorenzo e/o aventi causa , distacco , sotto il suolo .

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina-soggiorno	20,20 mq	26,62 mq	1,00	26,62 mq	2,69 m	2
Ripostiglio	1,10 mq	2,05 mq	1,00	2,05 mq	2,90 m	2
Disimpegno	2,83 mq	3,17 mq	1,00	3,17 mq	2,69 m	2
Bagno	5,10 mq	6,61 mq	1,00	6,61 mq	2,47 m	2
Camera	12,41 mq	15,28 mq	1,00	15,28 mq	2,69 m	2
Camera	12,23 mq	14,91 mq	1,00	14,91 mq	2,67 m	2

Totale superficie convenzionale:	68,64 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	68,64 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il disimpegno ha tre diverse altezze nette : ml. 2,04 -2,69 - 2,16

La camera lato ovest ha altezza massima ml. 2,69 e minima ml. 2,36 .-

Il locale soggiorno ha altezza massima ml. 2,69 e minima ml. 2,50

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina - locale principale	26,81 mq	34,11 mq	1,00	34,11 mq	2,55 m	T
Ripostiglio	2,88 mq	3,57 mq	1,00	3,57 mq	2,34 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che in aderenza alla parete nord del locale ripostiglio sin dall'origine , come riportato nella planimetria catastale originaria depositata agli atti del catasto in data 30/04/1940 , risulta esistente un locale non accessibile sia dall'interno del locale ripostiglio sia dall'esterno e pertanto non computato ai fini della superficie e valutazione dell'immobile in quanto non utilizzabile nelle attuali condizioni ; dal sopralluogo non è stato possibile accedere al predetto locale in quanto mancante aperture di accesso e pertanto si è rappresentato nella planimetria dello stato dei luoghi come rilevato dalla planimetria catastale .-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/01/1940 al 25/03/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,41 Piano 2
Dal 25/03/1979 al 16/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,41 Piano 2
Dal 16/01/1980 al 16/12/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,41 Piano 2
Dal 16/12/1983 al 07/12/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,41 Piano 2
Dal 07/12/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 0,41 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 10/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5,5 Rendita € 298,25 Piano 2
Dal 10/06/1998 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5 Rendita € 271,14 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. vani 5 Superficie catastale Totale mq. 62 ; Sup. tot. escl. aree scoperte 62 mq Rendita € 271,14 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali .-

Si precisa che il nominativo Fogli Attilio nato a Verona il 02/04/1939 così indicato in catasto nell'atto di compravendita del 07/12/1985 è indicato come Foli Attilio .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 25/03/1979	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal 25/03/1979 al 23/01/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal 23/01/1980 al 23/08/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal 23/08/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 0,17 Piano T
Dal 01/01/1992 al 06/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 141,46 Piano T
Dal 06/07/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Rendita € 141,46 Piano T
Dal 09/11/2015 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. BOR, Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 33 mq Superficie catastale Totale 45 mq Rendita € 141,46 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2****Catasto fabbricati (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	68	48	5	2	A4	3	vani 5	Totale mq. 62 ; Sup. tot. escl. aree scoperte : 62 mq	271,14 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione di manufatto interno nel locale cucina-soggiorno rappresentato nella planimetria catastale attuale con linea tratteggiata

Per la regolarizzazione si dovrà predisporre pratica Docfa di variazione che comporterà le seguenti spese :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali per variazione catastale : € 384,30

- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE : € 434,30

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
BOR	68	48	2	2	C2	3	33 mq	Totale 45 mq	141,46 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale attuale (cfr. all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") si riscontrano le seguenti difformità:

- demolizione di tramezze interne nel retro del locale principale

Per la regolarizzazione si dovrà predisporre pratica Docfa di variazione che comporterà le seguenti spese :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali per variazione catastale : € 384,30

- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE : € 434,30

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Dalla visura presso la Conservatoria di Genova non risultano trascritte cause in corso .-

Sono stati richiesti in data 30/09/2022 presso l'Ufficio Anagrafe di Genova i certificati di residenza degli esecutati dai quali risulta che gli stessi sono residenti nell'immobile oggetto di pignoramento in Genova , Via **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Nulla da segnalare

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Dalla visura presso la Conservatoria di Genova non si sono riscontrati convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Nulla da segnalare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

L'immobile versa in condizioni sufficienti per l'uso a cui è destinato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che costituiscono parti comuni dell'immobile la proporzionale comproprietà dell'area su cui insiste la casa di cui l'immobile fa parte e tutto quanto altro è di proprietà comune e indivisibile fra i condomini di uno stesso edificio a sensi di legge, consuetudine, uso, destinazione e a sensi del Regolamento di condominio .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Costituiscono parti comuni la proporzionale comproprietà dell'area su cui insiste la casa di cui l'immobile fa parte e di tutto quanto altro è di proprietà comune e indivisibile fra i condomini di uno stesso edificio ai sensi di legge, consuetudine, uso, destinazione e ai sensi di regolamento di condominio .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalla visura presso la Conservatoria di Genova non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura o altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.) .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Dalla visura presso la Conservatoria di Genova e dalla lettura dell'atto di provenienza non sono riscontrati atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, nonché altri pesi o limitazioni d'uso .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

ESPOSIZIONE : Nord- Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : l'altezza interna utile e variabile da ml. 2,67 a ml. 2,69 per i locali principali e di ml. 2,47 per il locale bagno e di ml. 2,90 per il locale ripostiglio

STRUTTURA VERTICALE : muratura di pietrame

PARETI ESTERNE : in muratura di pietra intonacata e tinteggiata in normali condizioni di manutenzione e conservazione

PARETI INTERNE : in mattoni intonacate e tinteggiate in normali condizioni di manutenzione e conservazione

PAVIMENTAZIONE INTERNA : camere con materiale plastico effetto parquet su piastrelle , bagno in piastrelle di ceramica 60x60 , cucine in piastrelle di ceramica , ingresso-soggiorno e corridoio in materiale plastico effetto parquet su piastrelle , ripostiglio in piastrelle di ceramica , il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione

INFISSI ESTERNI : finestre per la maggior parte in alluminio ed una in PVC, tutte con vetri doppi , tutte dotate di persiane alla genovese in alluminio esclusa la finestra del bagno ed una finestra del soggiorno , il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione

INFISSI INTERNI : porte in legno ad una anta in normali condizioni di manutenzione e conservazione

IMPIANTI : impianto elettrico , idrico , fognario , televisivo ,citofonico tipo audio , riscaldamento autonomo alimentato da calderina a gas metano , con termosifoni in alluminio dotati di valvole termostatiche il tutto in normali condizioni di manutenzione e conservazione

RIVESTIMENTI : bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica per una altezza 1,26

DOTAZIONE BAGNO : lavabo , bidet , WC con cassetta di cacciata ad incasso , piatto doccia , rubinetteria di tipo normale con miscelatore

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

ESPOSIZIONE : Nord- Est

ALTEZZA INTERNA UTILE : locale principale : ml. 2,55 ; locale secondario : ml. 2,34

STRUTTURA VERTICALE : muratura di pietrame in normali condizioni di manutenzione e conservazione

PARETI INTERNE E SOFFITTO : muratura di pietrame in normali condizioni di manutenzione e conservazione ; le pareti ed il soffitto sono intonacati in evidente stato di degrado

PAVIMENTAZIONE INTERNA : locale principale in piastrelle di cemento in stato scadente ; il locale secondario in battuto di cemento in stato di scadente

IMPIANTI : esiste impianto elettrico peraltro non a norma , ma non è presente energia elettrica in quanto risulta staccato il contatore .-

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

L'immobile è utilizzato dai comproprietari esecutati dell'immobile in cui hanno la residenza (cfr. all."P") e
COME ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO DI CUI AL VERBALE REDATTO DA SO.VE.MO (cfr. all. "I") .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

L'immobile è utilizzato dai comproprietari esecutati dell'immobile e COME ACCERTATO IN SEDE DI
SOPRALLUOGO DI CUI AL VERBALE REDATTO DA SO.VE.MO (cfr. all. "I") .-

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1985 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Porcile Andrea	07/12/1985	9439	2862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/12/1985	32142	22855
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	23/12/1985	25243	

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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/2000 al 18/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Schiaffino Gerolamo Luigi	06/07/2000	39247	8872
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	14/07/2000	20456	12888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova 1	13/07/2000	20596	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 14/02/1986
Reg. gen. 6394 - Reg. part. 896
Quota: 1/1

Importo: € 34.086,16

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

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

Capitale: € 11.362,05

Percentuale interessi: 15,10 %

Rogante: Not. Porcile Andrea

Data: 06/02/1986

N° repertorio: 9794

Note: Si precisa che la suddetta ipoteca, ancorché non annotata di cancellazione, avendo la durata di anni 15 (quindici), risulta PERENTA .-

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 25/05/2006

Reg. gen. 25420 - Reg. part. 6268

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

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

Capitale: € 75.000,00

Spese: € 75.000,00

Percentuale interessi: 2,25 %

Rogante: Not. Segalerba Giorgio

Data: 18/05/2006

N° repertorio: 42305

Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta Debitore non datore di ipoteca .- La durata dell'ipoteca volontaria è di anni 15.-

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Genova il 01/04/2022

Reg. gen. 11234 - Reg. part. 8224

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: VERBALE PIGNORAMENTO: 3425,27 OLTRE SPESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo , ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 18/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/05/2006
Reg. gen. 25420 - Reg. part. 6268
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Not. Segalerba Giorgio
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 42305
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta Debitore non datore di ipoteca .- La durata dell'ipoteca è di anni 15 .-

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/04/2022
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 8224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: VERBALE PIGNORAMENTO: 3425,27 OLTRE SPESE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo , ed € 35,00 per tassa ipotecaria .-

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Il Piano Urbanistico Comunale - PUC approvato con D.D. n. 25015/118.08/18 in vigore dal 03/12/2015 classifica l'edificio che contiene l'immobile in Zona Ambito AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale normata dalle relative NTA.-

In riferimento al D.M. 2.4.1968 n. 1444/PUC - art. 2 l'edificio che contiene l'immobile ricade nella Zona Omogenea "B".-

L'edificio che contiene l'immobile dalla visura della relativa carta dei vincoli non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici e paesaggistici .-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Il Piano Urbanistico Comunale - PUC approvato con D.D. n. 25015/118.08/18 in vigore dal 03/12/2015 classifica l'edificio che contiene l'immobile in Zona Ambito AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale normata dalle relative NTA.-

In riferimento al D.M. 2.4.1968 n. 1444/PUC - art. 2 l'edificio che contiene l'immobile ricade nella Zona Omogenea "B".-

L'edificio che contiene l'immobile dalla visura della relativa carta dei vincoli non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici e paesaggistici .-

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

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 non risulta agibile.

Dalla consultazione del sito del Comune di Genova non risultano essere presenti pratiche edilizie inerenti l'immobile .-

Per la verifica della regolarità edilizia occorre fare riferimento alla originaria planimetria catastale originaria depositata agli atti del catasto in data 31/01/1940 .-

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile è stato redatto il Certificato Energetico/APE n. 37448 del 17/10/2022 (cfr. all. "M")

Dal confronto tra la planimetria catastale originaria del 31/01/1940 (cfr all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non si rileva corrispondenza per i seguenti motivi :

- eliminazione di tramezzatura tra i locali 1 e 2 della planimetria originaria con formazione di unico locale cucina-soggiorno attuale
- non rappresentate nella planimetria catastale originaria le finestre nella camera ovest e nella camera est
- errato posizionamento della finestra del locale 1 lato nord nella planimetria catastale originaria
- diverso dimensionamento e posizionamento della finestra nel locale bagno
- non rappresentazione di finestrella nel locale ripostiglio

Le opere esterne (posizionamento e dimensionamento finestre) trattandosi di opere così realizzate all'epoca di costruzione del fabbricato ed erroneamente riportate nelle planimetria catastale del 31/01/1940 potranno essere regolarizzate mediante comunicazione al Comune ai sensi dell'art. 48 , L.R. 16/2008 e s.m.i. -

Le spese necessarie per la regolarizzazione saranno le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali per la redazione della comunicazione : € 1.281,00
- Sanzione amministrativa : € 516,00
- Tariffa istruttoria : € 91,10

TOTALE : € 1.888,10

Per quanto attiene la regolarizzazione delle opere interne (demolizione di tramezzatura) trattandosi di lavori eseguiti prima del 01/01/2005 (vedasi planimetria catastale depositata in data 10/06/1998 dove le tramezzature di cui trattasi non sono più riportate) si dovrà inviare al Comune la Comunicazione ai sensi dell'art. 22 , comma 3 , L.R. n. 16/2008 e s.m.i. -

Le spese necessarie per la regolarizzazione saranno le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali per la redazione della comunicazione : € 1.281,00
- Sanzione amministrativa : € 172,15
- Tariffa istruttoria : € 57,10

TOTALE : € 1.510,25

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine

alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni, tempi di regolarizzazione e pagamenti, manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

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 non risulta agibile.

Dalla consultazione del sito del Comune di Genova non risultano essere presenti pratiche edilizie inerenti l'immobile.

Per la verifica della regolarità edilizia occorre fare riferimento alla originaria planimetria catastale depositata agli atti del catasto in data 30/04/1940.

Dal confronto tra la planimetria catastale originaria del 30/04/1940 (cfr all. "E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non si rileva corrispondenza per i seguenti motivi :

- maggiore larghezza della porta di accesso verso Via Quartini -lato nord
- modifica interna del locale ripostiglio lato ovest

Per la regolarizzazione edilizia occorre presentare SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001.

Le spese necessarie per la regolarizzazione saranno le seguenti :

- Spese tecniche compreso oneri fiscali per la redazione della comunicazione : € 1.281,00
- Sanzione amministrativa : € 516,00 - importo minimo - da pagare al momento della presentazione della pratica, salvo conguaglio stabilito dal responsabile del procedimento in relazione all'eventuale aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio, che non potrà essere superiore a € 5.164,00 dedotto la sanzione minima già versata.-
- Tariffa istruttoria : € 91,10

- Diritti di segreteria : € 107,60

TOTALE : € 1.995,70

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 870,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.647,55

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Si precisa che la documentazione condominiale allegata sotto la lettera "N" è stata inviata a mezzo mail al CTU direttamente dall'esecutata Sig.ra**** Omissis **** in data 19/10/2022 in quanto l'Amministratore Dott. **** Omissis **** non ha mai risposto alla richiesta di fornire i dati condominiali inviata a mezzo mail dal CTU in data 23/09/2022 e al sollecito inviato sempre dal CTU in data 12/10/2022 .-

Dalla documentazione ricevuta si rileva che l'immobile , comprensivo presumibilmente dell'accessorio cantina ha i seguenti millesimi : Proprietà generale : mill. 289,00 ; Acqua : mill. 50,00 su un totale di 271; Spese scale : mill. 2,00 su un totale di 8 ; Quota fissa acqua : mill. 1 su un totale di 5 .-

Si precisa che dell'importo di € 1.647,55 indicato relativamente alle spese totali per l'anno corrente e precedente sono state versate ALLA DATA DEL 20/10/2022 tre rate dell'importo TOTALE di € 900,00 , come da ricevute all."N" e restano da saldare alla data della perizia € 747,55.-

Non avendo potuto contattare l'Amministratore non è dato di sapere su eventuali spese straordinarie già deliberate e non è dato di sapere se esiste il regolamento di condominio.-

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

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

I DATI CONDOMINIALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE SONO RICOMPRESI IN QUELLI INDICATI PER L'IMMOBILE PRINCIPALE (APPARTAMENTO)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è ritenuto formare un unico lotto in quanto gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento e da un locale cantina accessorio dell'appartamento medesimo .-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2

Trattasi di appartamento di tipo polare (Foglio 68 mappale 48/5)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 51.480,00

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale ,nonchè il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 .-

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ;

- Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :
Territorio - OMI -Anno 2022 - Semestre 1 (ultimo disponibile)
La categoria catastale A4 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo popolare " le cui quotazioni non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona Periferica/FEGINO AP.B. (V.FERRI-P.ZZA DE CALBOLI) .- Poichè è mancante nelle quotazioni OMI la categoria A/4 - abitazioni di tipo POPOLARE , occorre fare riferimento alla tipologia OMI presente più prossima - Abitazioni di tipo ECONOMICO- stato conservativo NORMALE : VALORE DI MERCATO : MIN 660 €/mq. - MASSIMO 980 €/mq e applicare a questi valori il coefficiente correttivo riduttivo di 1,05 come stabilito dal provv. adE n. 120.811 del 27/07/2007 , da cui si otterrà : valore minimo 660/1,05 = €/mq. 629 P.A. - valore massimo : 980 / 1,05 = €/mq. 933 P.A. .-
- Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) relative alla categoria catastale ???? sono pertanto quelle ottenute con il calcolo sopraindicato .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggioli in mq. 68,64 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 629 - Valore OMI max €/mq. 933 ; K1 (taglio superficie oltre mq. 45 sino a mq. 70) : 0,80 ; K2 (livello di piano - piano intermedio) = 050 , si avrà :

Valore di K = $(0,80 + 3 \times 0,50) / 4 = 0,575$

- Valore normale unitario : $629 + (933 - 629) \times 0,575 = \text{€/mq. } 803,80$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

Per la zona Semiperiferia - FEGINO AP.B.V.FERRIP.ZZA DE CALBOLI le quotazioni fornite per le abitazioni in stabili di fascia media di zona sono corrispondenti ad €/mq 688,00 per il valore minimo , €/mq. 886,00 per il valore medio ed €/mq. 1.083,00 per il valore massimo.- I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione libera : 0% ; piano secondo senza ascensore : -15% ; stato di conservazione normale : 0% ; Luminosità - luminoso : +5% ; Esposizione e vista - libera : +5% ; Edificio normale oltre 40 anni : 0% ; Riscaldamento - autonomo : +5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : 0% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 688 per il valore minimo , €/mq. 886 per il valore medio ed €/mq. 1083 per il valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 34.163,64 € (271,14 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 31.316,67 € (271,14 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire

la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad 750 €/mq. -

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T

Trattasi di locale cantina (Foglio 68 mappale 48/2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 7.159,20

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona , intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi , ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;

- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .-

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 ; Nello specifico si è ritenuto applicare all'immobile il valore assegnato all'abitazione facente parte del lotto e conteggiato al 25% , quale accessorio non direttamente comunicante con i locali principali come previsto dai Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 .-

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato pari ad 190,00 €/mq. per arrotondamento .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2	68,64 mq	750,00 €/mq	€ 51.480,00	100,00%	€ 51.480,00
Bene N° 2 - Cantina Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T	37,68 mq	190,00 €/mq	€ 7.159,20	100,00%	€ 7.159,20
Valore di stima:					€ 58.639,20

Valore di stima: € 58.639,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica appartamento (somma importi totali determinati in perizia)	3398,35	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica cantina (somma totale determinata in perizia)	1995,70	€
Oneri regolarizzazione catastale appartamento (somma totale determinata in perizia)	434,30	€
Oneri regolarizzazione catastale cantina (somma totale determinata in perizia)	434,30	€

Valore finale di stima: € 49.444,59

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare .-

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.

Cicagna, li 20/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atti Not. Porcile Andrea e Not. Schiaffino Luigi Gerolamo (all. "A") (Aggiornamento al 28/07/2022)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali attuali (all. "C") (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (all. "D") (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie UIU - NCEU (all. "E") (Aggiornamento al 20/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Genova (all. "F") (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 13/09/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 18/07/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica - APE (all. "M") (Aggiornamento al 17/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tabelle millesimali- Spese Condominiali - (all. "N") (Aggiornamento al 20/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all. "O") (Aggiornamento al 21/10/2022)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza (all. "P") (Aggiornamento al 30/09/2022)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2

Trattasi di appartamento di tipo polare (Foglio 68 mappale 48/5)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale - PUC approvato con D.D. n. 25015/118.08/18 in vigore dal 03/12/2015 classifica l'edificio che contiene l'immobile in Zona Ambito AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale normata dalle relative NTA.- In riferimento al D.M. 2.4.1968 n. 1444/PUC - art. 2 l'edificio che contiene l'immobile ricade nella Zona Omogenea "B" - L'edificio che contiene l'immobile dalla visura della relativa carta dei vincoli non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici e paesaggistici .-

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T

Trattasi di locale cantina (Foglio 68 mappale 48/2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Urbanistico Comunale - PUC approvato con D.D. n. 25015/118.08/18 in vigore dal 03/12/2015 classifica l'edificio che contiene l'immobile in Zona Ambito AR-UR - Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale normata dalle relative NTA.- In riferimento al D.M. 2.4.1968 n. 1444/PUC - art. 2 l'edificio che contiene l'immobile ricade nella Zona Omogenea "B" - L'edificio che contiene l'immobile dalla visura della relativa carta dei vincoli non risulta soggetto a vincoli architettonici , archeologici e paesaggistici .-

Prezzo base d'asta: € 49.444,59

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.444,59

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Renato Quartini 31 int.4, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	68,64 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo si trovava in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di tipo polare (Foglio 68 mappale 48/5)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dai comproprietari esecutati dell'immobile in cui hanno la residenza (cfr. all. "P") e COME ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO DI CUI AL VERBALE REDATTO DA SO.VE.MO (cfr. all. "I") .-		

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Genova (GE) - Via Renato Quartini 94R, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 48, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	37,68 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in condizioni sufficienti per l'uso a cui è destinato		
Descrizione:	Trattasi di locale cantina (Foglio 68 mappale 48/2)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dai comproprietari esecutati dell'immobile e COME ACCERTATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO DI CUI AL VERBALE REDATTO DA SO.VE.MO (cfr. all. "I") .-		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 14/02/1986
Reg. gen. 6394 - Reg. part. 896
Quota: 1/1
Importo: € 34.086,16
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 11.362,05
Percentuale interessi: 15,10 %
Rogante: Not. Porcile Andrea
Data: 06/02/1986
N° repertorio: 9794
Note: Si precisa che la suddetta ipoteca, ancorché non annotata di cancellazione, avendo la durata di anni 15 (quindici), risulta PERENTA .-
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/05/2006
Reg. gen. 25420 - Reg. part. 6268
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Not. Segalerba Giorgio
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 42305
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta Debitore non datore di ipoteca .- La durata dell'ipoteca volontaria è di anni 15.-

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/04/2022
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 8224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: VERBALE PIGNORAMENTO: 3425,27 OLTRE SPESE

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 94R, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 25/05/2006
Reg. gen. 25420 - Reg. part. 6268
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 2,25 %
Rogante: Not. Segalerba Giorgio
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 42305
Note: Si precisa che il Sig. **** Omissis **** risulta Debitore non datore di ipoteca .- La durata dell'ipoteca è di anni 15 .-

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Genova il 01/04/2022
Reg. gen. 11234 - Reg. part. 8224
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: VERBALE PIGNORAMENTO: 3425,27 OLTRE SPESE