



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.R.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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
Normatività 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



DESCRIZIONE

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.

LOTTO UNICO

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 esecutati:



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



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

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



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 esecutati:



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

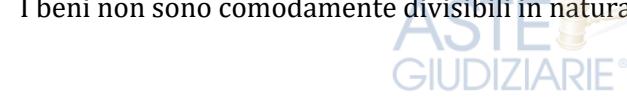
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENOVA (GE) - VIA RENATO QUARTINI 31 INT.4, INTERNO 4, PIANO 2

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

**ASTE
DATI CATASTALI**

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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

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



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 .-

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 VENTENNIALI

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:

- **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 planimetrie catastali 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



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 è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

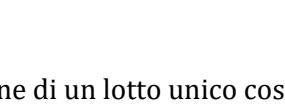
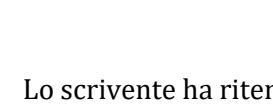


I DATI CONDOMINIALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE SONO RICOMPRESI IN QUELLI INDICATI PER L'IMMOBILE PRINCIPALE (APPARTAMENTO)



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 linda 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 linda 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 comuni 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 :

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

• Valore normale unitario : $629 + (933 - 629) \times 0,575 = €/mq. 803,80$, 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 €/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 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 linda 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 linda 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 caselliato , 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

Deprezzamenti

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

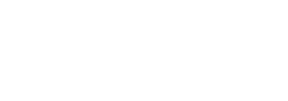
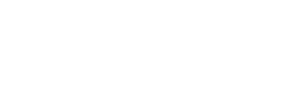
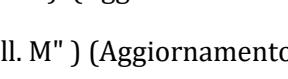
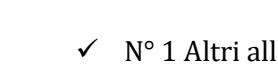
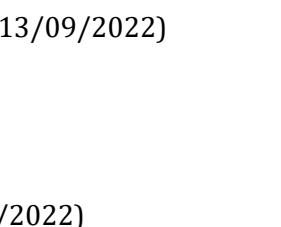
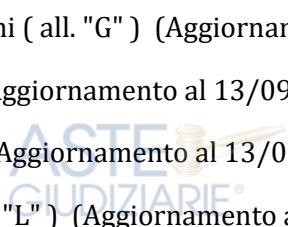
ELENCO ALLEGATI:



- ✓ 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