

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Marenco Ilaria, nell'Esecuzione Immobiliare 392/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 392/2023 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 114.653,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19

All'udienza del 08/11/2023, il sottoscritto Arch. Marenco Ilaria, con studio in Via Perasso, 53 A - 16100 - Genova (GE), email ila.tide@hotmail.it, PEC ilaria.marenco@archiworldpec.it, Tel. 340 2239277, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1

L'immobile adibito ad abitazione è posto al primo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Mignanego, nella Città Metropolitana di Genova, in alta Val Polcevera.

Lo stabile è situato fuori dal centro abitato lungo la strada principale, e per raggiungere il portone di accesso occorre percorrere una strada privata carrabile.

L'immobile risulta dislocato rispetto alle primarie vie di collegamento, quali, ferrovie e autostrade.

Trattasi di appartamento con annessi e di pertinenza di n. 2 locali nel sottotetto (ad oggi un unico locale), appezzamento di terreno (mapp. 362), quota di proprietà del terreno mapp. 633 (adibito a posti auto condominiali indivisi)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In data 21/12/2023 è avvenuto l'accesso all'immobile (ALL.H - Verbale di sopralluogo) durante il quale, si è presa visione dello stato di fatto, acquisite le informazioni tecniche ed effettuati i rilevamenti necessari per la stesura della presente relazione di perizia.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1



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

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

TITOLARITÀ

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

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

per quanto riguarda il mapp. 633 (terreno adibito a posti auto condominiali indivisi) la quota di comproprietà risulta essere 1/10.

CONFINI

L'appartamento confina con muri perimetrali, vano scala condominiale e proprietà di terzi.

La cantina al piano sottotetto confina con corridoio condominiale, muri perimetrali e cantine di altra proprietà.

Il terreno mapp. 362 confina con passo pedonale e con mapp.354 e mapp. 361

Il terreno indiviso adibito a posti auto scoperti condominiali confina con il terreno mapp. 339 - 315 - 310 e mapp. 336

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	140,00 mq	1	140,00 mq	3,75 m	1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	1
Soffitta	11,40 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	3
Terreno agricolo	440,00 mq	440,00 mq	0,05	22,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	27,00 mq	27,00 mq	0,05	1,35 mq	0,00 m	

Totale superficie convenzionale:	168,45 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	168,45 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Anche se i beni sono divisibili, nell'atto di acquisto vengono trasferiti sia i terreni sia i locali cantina come pertinenza dell'unità residenziale.

Inoltre è stata indicata in perizia una sola soffitta, in quanto al momento del sopralluogo, la stessa appariva come locale unico e non due unità come da dati catastali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/04/1987 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 633 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,60
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 14 Categoria C2 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 35,33 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 14 Categoria C2 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 26,49 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 20,61 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 597,54 Piano 1

Dal 06/04/1995 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 362 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 1,14
Dal 28/02/2006 al 20/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 633 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,60
Dal 28/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 7 Rendita € 20,61 Piano 3
Dal 28/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Rendita € 597,54 Piano 1
Dal 28/02/2006 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 14 Categoria C2 Cl.U, Cons. 9 Superficie catastale 9 mq Rendita € 26,49 Piano 3
Dal 28/02/2006 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 362 Qualità Prato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.04.40 Reddito dominicale € 1,48 Reddito agrario € 1,14
Dal 20/10/2013 al 05/01/2017	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 633 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,60
Dal 09/11/2015 al 15/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 22 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 142 mq Rendita € 597,54 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 339, Sub. 15 Categoria C2 Cl.U, Cons. 7 Superficie catastale 9 mq Rendita € 20,61 Piano 3

Dal 05/01/2017 al 01/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 633 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.02.70 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 1,60
------------------------------	-------------------	---

Le date, 15/01/2024 e 01/02/2024 corrispondono alle date di reperimento delle visure storiche catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	339	22		A3	2	6,5	142 mq	597,54 €	1	
	14	339	14		C2	U	9	9 mq	26,49 €	3	
	14	339	15		C2	U	7	9 mq	20,61 €	3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	362				Prato	1	00.04.40 mq	1,48 €	1,14 €		
14	633				Seminativo arborato	1	00.02.70 mq	2,37 €	1,6 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rileva che la planimetria catastale dell'appartamento è difforme in quanto è stato creato un ripostiglio in porzione dell'antibagno.

Al Piano Sottotetto, cantine, le stesse allo stato dei luoghi risultano unite ed è stato inglobato nella superficie il disimpegno di accesso alle originarie 2 cantine

Si fa presente che nella visura dell'appartamento risulta un errore di toponomastica.

Sarà necessario predisporre pratica docfa sia per l'appartamento sia per le cantine in quanto difformi dallo stato dei luoghi.

PATTI

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno. Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano del condominio civ. 55 di Via Croce Bianca (ex Stabilimento Idroterapico, convertito in residenza).

Internamente l'altezza utile è pari a 3.75 metri ed è composto da:

- un ampio ingresso dal quale si accede al soggiorno
 - un corridoio di distribuzione sul quale affacciano disimpegno di accesso al bagno con ripostiglio, n. 3 camere, una delle quali con balcone ed una cucina.
- Il corridoio termina con affaccio su balcone esterno .

L'appartamento presenta un triplo affaccio, il soggiorno, bagno ed una camera su distacco da muro di contenimento, la cucina ed il corridoio su terreno agricolo, la restante parte su Via Croce Bianca.

Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro con persiana in alluminio - condizioni discrete;

- Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni discrete;
- Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni discrete;
- Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di 2,00m; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni discrete;
- Pavimenti: Ingresso e corridoio marmo, camere parquet, soggiorno e antibagno in piastrelle cementine esagonali, cucina piastrelle in ceramica - condizioni discrete;
- Pareti : intonacate e tinteggiate - condizioni discrete.
- Soffitti: affrescati nelle camere, ed intonacati nella restante parte, condizioni, buone.

Impianti:

- gas: alimentazione a gas metano;
- elettrico: sottotraccia;
- idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale;
- termico e produzione di ACS: impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria autonomi, è presente una caldaia, installata nel locale cucina.
- condizionamento: assente.

La cantina posta al Piano Sottotetto, mansardata con altezza minima 1.50 metri ed altezza massima pari a 2.80 metri, ha pavimenti in cementine, tetto in legno a vista con presenza di un lucernario, condizioni, in parziale degrado.

Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete, come si evince dalla documentazione fotografica

allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano in uno stato datato ed in disuso.

Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore.

Per quanto riguarda lo spazio adibito a posto auto condominiale, il fondo risulta in terra battuta con ghiaia.

Il terreno è accessibile pedonalmente solo parzialmente risultando in stato di abbandono.

PARTI COMUNI

Nel complesso, il condominio si trova in un sufficiente stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B).

L'accesso al civico 55 avviene tramite portone in legno provvisto di impianto citofonico, a quota sopraelevata rispetto al terreno circostanze, nessuna presenza di meccanismo di servoscala.

L'androne del caseggiato presenta pavimentazione in marmo e pareti e soffitti affrescati.

Il vano scala è composto da gradini rivestiti in marmo, pianerottoli con pavimentazione in marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il condominio è sprovvisto di ascensore.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno.

Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Principali caratteristiche costruttive del condominio:

- strutture verticali: muratura portante;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- balconi: in lastre di marmo e ringhiera in ferro battuto.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Immobile non abitato, presenza di pochi arredi.
Nella cantina presenza di numerosi oggetti accatastati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/10/1986 al 28/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Priori Piermaurizio	29/10/1986	11391	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	20/11/1986	31078	22025
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	14/11/1986	24262/1	
Dal 10/04/1987 al 28/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piermaurizio Priori	10/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	23/04/1987		9010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	23/07/1987	10500	
Dal 06/04/1995 al 28/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piermaurizio Priori	06/04/1995	27231	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	12/04/1995	9003	6048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	13/04/1995	3941	
Dal 28/02/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ansaldo Edmondo	28/02/2006	49092	17759
Trascrizione					



	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Genova	02/03/2006	10798	6310
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Genova	01/03/2006	1736	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Con l'atto del 29/10/1986 sono pervenuti ai Sigg. **** Omissis **** l'appartamento ed i due locali nel sottotetto (ad oggi locale unico).

Con atto del 06/04/1995 è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis **** (con conseguente acquisizione alla comunione legale dei beni col marito **** Omissis ****) il terreno F. 14 Mapp. 362

Con atto del 10/04/1987 è pervenuto alla Sig.ra **** Omissis **** (con conseguente acquisizione alla comunione legale dei beni col marito **** Omissis ****) la quota di comproprietà pari ad 1/10 del terreno F. 14 Mapp. 633

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 14/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 19/09/2008
Reg. gen. 34480 - Reg. part. 6623
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Notaio Bottaro Tiziana
Data: 18/09/2008
N° repertorio: 2323/711

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/10/2023

Reg. gen. 35010 - Reg. part. 27750

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

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

Formalità a carico della procedura

**** Omissis **** agisce in qualità di mandataria per **** Omissis ****, già **** Omissis **** fusa per incorporazione come da atto a rogito Notaio **** Omissis **** rep. 49963/15043 del 24/11/2022

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG del Comune di Mignanego (Piano Regolatore Generale), Zona omogenea B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diversa dalle zone A.

Il terreno mapp. 362 ricade in Zona omogenea C11 - sottozona residenziale di nuovo impianto.

Il terreno mapp. 633 ricade in Zona BP - zona di pregio paesistico nuclei frazionali e di fondovalle.

Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato F1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Piano Primo, Appartamento: A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Mignanego si rileva che l'ultima pratica depositata (art. 26 della Legge 47/85 del 10/12/1985, prot. 4701/10/8) dove si prevedeva la cessione di n. 2 stanze, e comunque nel complesso opere al Piano Primo, risulta respinta.

Piano Terzo, Cantina/soffitte: A seguito di pratica edilizia ai sensi dell'art. 26 Legge 47/85 si depositava in data 18/09/1985, prot. 3688/10/8, per opere interne di divisione, accatastate ma in realtà mai eseguite.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Per la regolarizzazione delle opere al Piano Primo ed al Piano sottotetto cantine sarà necessario il deposito di pratica urbanistica ai sensi dell'art. 22 L.R. 16/08 per la nuova disposizione degli spazi interni.

Opere quantificabili come onorari in 3.500 € oltre spese di deposito comunali e sanzioni. Quest'ultime quantificabili in circa 1.500 €

Sarà opportuno variare le planimetrie catastali, tramite procedura docfa con una spesa complessiva, compresi i diritti di deposito, pari a circa 800,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 750,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.503,56

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.038,60

Si allega dichiarazione sottoscritta dall'amministratore di condominio in data 01/02/2024, il condominio risulta sprovvisto di regolamento condominiale (ALL.L).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1
L'immobile adibito ad abitazione è posto al primo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Mignanego, nella Città Metropolitana di Genova, in alta Val Polcevera. Lo stabile è situato fuori dal centro abitato lungo la strada principale, e per raggiungere il portone di accesso occorre percorrere una strada privata carrabile. L'immobile risulta dislocato rispetto alle primarie vie di collegamento, quali, ferrovie e autostrade. Trattasi di appartamento con annessi e di pertinenza di n. 2 locali nel sottotetto (ad oggi un unico locale), appezzamento di terreno (mapp. 362), quota di proprietà del terreno mapp. 633 (adibito a posti auto condominiali indivisi)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 339, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 339, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 339, Sub. 15, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 362, Qualità Prato

- Fg. 14, Part. 633, Qualità Seminativo arborato

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

Valore di stima del bene: € 114.653,00

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore medio da assegnare all'immobile oggetto di valutazione, si basa sulla comparazione dei seguenti dati:

- prezzi di mercato noti, relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento;
- prezzi di mercato (€/mq), ottenuti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino immobiliare.it;
- superficie dell'immobile (mq).

Scelto un prezzo unitario per metro quadrato di superficie, verrà moltiplicato per la superficie lorda al fine di ottenere il valore dell'unità immobiliare al quale verrà apportata una riduzione forfettaria nella misura del 5%, per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta, ed infine verranno decurtate le spese e gli oneri per le regolarizzazioni.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e della data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte.

Appartamento:

- Valori - min/max - OMI (2023 - I° semestre) --> €/mq 610 - €/mq 910;

- Borsino immobiliare --> minimo 597 €/mq, medio 725 €/mq, massimo 852 €/mq

- Indagine di mercato valore medio --> €/mq 900

Tenuto delle condizioni dello stabile e dell'appartamento, lo scrivente ritiene opportuno, sulla base di quanto sopra esposto, applicare un valore medio pari a 800 €/mq, considerando anche la presenza del posto auto condominiale

$\text{mq } 141,50 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 113.200,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta: $\text{€ } 113.200,00 \times 0,95 = \text{€ } 107.540,00$

Cantina:

- Valori - min/max - OMI (2023 - I° semestre) --> €/mq 270 - €/mq 430;

- Borsino immobiliare --> minimo 215 €/mq, medio 318 €/mq, massimo 420 €/mq

Considerando un valore medio:

$\text{mq } 18,00 \times \text{€/mq } 330,00 = \text{€ } 5.940,00$

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta: $\text{€ } 5.940,00 \times 0,95 = \text{€ } 5.643,00$

Terreno mapp. 362:

Secondo le indicazioni fornite dall'Allegato Certificato di destinazione urbanistica e dalla conformità ed ubicazione dello stesso si ritiene opportuno indicare in € 15,00/mq.

mq 440,00 x €/mq 15,00 = € 6.600,00

A tale valore si apporta una riduzione forfettaria nella misura del 5% (coefficiente dello 0,95) per assenza di garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta: € 6.600,00 x 0,95 = € 6.270,00

A tale valore si decurtano le seguenti spese così suddivise : Appartamento onorari tecnici complessivi di € 2800,00, cantina € 2000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1	168,45 mq	680,63 €/mq	€ 114.652,12	100,00%	€ 114.653,00
				Valore di stima:	€ 114.653,00

Valore di stima: € 114.653,00

Valore finale di stima: € 114.653,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 03/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Marenco Ilaria

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALL.A
- ✓ N° 2 Foto - ALL.B
- ✓ N° 3 Altri allegati - ALL.C - Pratiche edilizie





- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - ALL.D
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - ALL.E
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - ALL.F
- ✓ N° 7 Altri allegati - ALL.F1 - Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 8 Altri allegati - ALL.G - Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ N° 9 Altri allegati - ALL.H - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 10 Altri allegati - ALL.I - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - ALL.L - Documentazione condominiale
- ✓ N° 12 Altri allegati - ALL.M - Copia privacy
- ✓ Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1
L'immobile adibito ad abitazione è posto al primo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Mignanego, nella Città Metropolitana di Genova, in alta Val Polcevera. Lo stabile è situato fuori dal centro abitato lungo la strada principale, e per raggiungere il portone di accesso occorre percorrere una strada privata carrabile. L'immobile risulta dislocato rispetto alle primarie vie di collegamento, quali, ferrovie e autostrade. Trattasi di appartamento con annessi e di pertinenza di n. 2 locali nel sottotetto (ad oggi un unico locale), appezzamento di terreno (mapp. 362), quota di proprietà del terreno mapp. 633 (adibito a posti auto condominiali indivisi) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 339, Sub. 22, Categoria A3 - Fg. 14, Part. 339, Sub. 14, Categoria C2 - Fg. 14, Part. 339, Sub. 15, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 362, Qualità Prato - Fg. 14, Part. 633, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La zona in cui è sito l'immobile, è denominata dal PRG del Comune di Mignanego (Piano Regolatore Generale), Zona omogenea B, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diversa dalle zone A. Il terreno mapp. 362 ricade in Zona omogenea C11 - sottozona residenziale di nuovo impianto. Il terreno mapp. 633 ricade in Zona BP - zona di pregio paesistico nuclei frazionali e di fondovalle. Come da Certificato di destinazione urbanistica allegato (Allegato F1).

Prezzo base d'asta: € 114.653,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 392/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.653,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mignanego (GE) - Via Croce Bianca , edificio 55, interno 3, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 14, Part. 339, Sub. 22, Categoria A3 - Fig. 14, Part. 339, Sub. 14, Categoria C2 - Fig. 14, Part. 339, Sub. 15, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 14, Part. 362, Qualità Prato - Fig. 14, Part. 633, Qualità Seminativo arborato	Superficie	168,45 mq
Stato conservativo:	L'immobile oggetto della stima è posto al primo piano del condominio civ. 55 di Via Croce Bianca (ex Stabilimento Idroterapico, convertito in residenza). Internamente l'altezza utile è pari a 3.75 metri ed è composto da: - un ampio ingresso dal quale si accede al soggiorno - un corridoio di distribuzione sul quale affacciano disimpegno di accesso al bagno con ripostiglio, n. 3 camere, una delle quali con balcone ed una cucina. Il corridoio termina con affaccio su balcone esterno. L'appartamento presenta un triplo affaccio, il soggiorno, bagno ed una camera su distacco da muro di contenimento, la cucina ed il corridoio su terreno agricolo, la restante parte su Via Croce Bianca. Caratteristiche generali dell'immobile: - Infissi esterni: serramenti in alluminio con doppio vetro con persiana in alluminio - condizioni discrete; - Porta d'ingresso: portoncino in legno a doppia anta - condizioni discrete; - Infissi interni: porte in legno a battente verniciate di bianco - condizioni discrete; - Bagno: pavimento in piastrelle di ceramica, pareti con rivestimento in piastrelle fino ad un'altezza di 2,00m; soffitto in tinta - sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia - condizioni discrete; - Pavimenti: Ingresso e corridoio marmo, camere parquet, soggiorno e antibagno in piastrelle cementine esagonali, cucina piastrelle in ceramica - condizioni discrete; - Pareti: intonacate e tinteggiate - condizioni discrete. - Soffitti: affrescati nelle camere, ed intonacati nella restante parte, condizioni, buone. Impianti: - gas: alimentazione a gas metano; - elettrico: sottotraccia; - idrico: sottotraccia, allacciato alla rete comunale; - termico e produzione di ACS: impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria autonomi, è presente una caldaia, installata nel locale cucina. - condizionamento: assente. La cantina posta al Piano Sottotetto, mansardata con altezza minima 1.50 metri ed altezza massima pari a 2.80 metri, ha pavimenti in cementine, tetto in legno a vista con presenza di un lucernario, condizioni, in parziale degrado. Nel complesso, l'immobile si trova in condizioni discrete, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL.B). I materiali, le dotazioni, le pavimentazioni, le finiture e i rivestimenti risultano in uno stato datato ed in disuso. Il condominio è sprovvisto di impianto di ascensore. Per quanto riguarda lo spazio adibito a posto auto condominiale, il fondo risulta in terra battuta con ghiaia. Il terreno è accessibile pedonalmente solo parzialmente risultando in stato di abbandono.		
Descrizione:	L'immobile adibito ad abitazione è posto al primo piano di un condominio con singolo ingresso sito nel comune di Mignanego, nella Città Metropolitana di Genova, in alta Val Polcevera. Lo stabile è situato fuori dal centro abitato lungo la strada principale, e per raggiungere il portone di accesso occorre percorrere una strada privata carrabile. L'immobile risulta dislocato rispetto alle primarie vie di collegamento, quali, ferrovie e autostrade. Trattasi di appartamento con annessi e di pertinenza di n. 2 locali nel sottotetto (ad oggi un unico locale), appezzamento di terreno (mapp. 362), quota di proprietà del terreno mapp. 633 (adibito a posti auto condominiali indivisi)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 19/09/2008
Reg. gen. 34480 - Reg. part. 6623
Importo: € 720.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 360.000,00
Rogante: Notaio Bottaro Tiziana
Data: 18/09/2008
N° repertorio: 2323/711

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 19/10/2023
Reg. gen. 35010 - Reg. part. 27750
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

