

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

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	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.531,25	18

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via dei Landi , edificio 9D, interno 9

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Sampierdarena facente parte del fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi. In particolare l'appartamento è sito al piano 4° (5° f.t.) del c.n.9D, è distinto con l'int.9 e si compone di ingresso/soggiorno, n.2 camere, cucina e bagno.

Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova che fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro ad est, di Rivarolo a nord, di Cornigliano ad ovest ed è delimitato dall'area portuale a sud.

In particolare il fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi è situato sulle alture del quartiere, sottostante il Forte Belvedere e il campo sportivo Mauro Morgavi, ed è distante circa 3 Km dal casello autostradale di Genova Ovest, circa 800 m dalla stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena, circa 1,3 Km dal centro commerciale della Fiumara e circa 1,2 Km dall'Ospedale Villa Scassi. La zona di via dei Landi è servita dalla linea bus 59 della AMT - Azienda Mobilità e Trasporti di Genova.

Trattasi di zona semi periferica, residenziale-popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni.

Le possibilità di posteggio sono scarse.

(v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05/11/2024 alle ore 12,00.
Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.
(v. allegato 7 - verbale sopralluogo)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via dei Landi , edificio 9D, interno 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo il Certificato Ipotecario n.ro GE 26108 del 15/02/2024 di cui alla richiesta prot.n.25456 del 14/02/2024. In data 06/11/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nel Certificato. (v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Come risulta dal certificato contestuale di stato di famiglia, residenza, stato libero rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova in data 17/10/2024 l'esecutata è residente nell'immobile oggetto di pignoramento ed è di stato libero in quanto vedova.

(v. allegato 6 - contestuale di stato di famiglia, residenza, stato libero)

CONFINI

L'appartamento ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: muri perimetrali su distacco, vano scale, appartamento int.10, muro perimetrale su distacco, muro perimetrale su via dei Landi.

Sopra: appartamento int.11

Sotto: appartamento int.7

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	3,00 m	quarto
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	quarto
Totale superficie convenzionale:				62,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie è stata calcolata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo (v. allegato 20 - planimetria stato attuale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Rendita € 0,59 Piano 5
Dal 01/01/1992 al 28/03/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4 vani Piano 5
Dal 28/03/2006 al 18/08/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 5
Dal 18/08/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 340,86 Piano 5
Dal 09/11/2015 al 11/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 61 mq Rendita € 340,86 Piano 5

L'immobile è intestato all'esecutata.

La data 11/10/2024 è la data della visura storica recuperata dalla sottoscritta.

La situazione degli intestati dal 28/06/1984, antecedente all'impianto meccanografico, e fino al 18/11/2021, data di morte del marito dell'esecutata, non è corretta: il nome del marito è al femminile e la data di nascita e il CF sono sbagliati; il nome dell'esecutata non è completo e il suo CF è sbagliato.

I dati derivano dalle seguenti denunce di variazioni:

- in data 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario;
- in data 28/03/2006 - variazione pratica GE0087193 per dotazione di impianto termoautonomo;
- in data 18/08/2006 - variazione per validazione classamento con variazione del 28/03/2006;

- in data 09/11/2015 - variazione per inserimento in visura dei dati di superficie
(v. allegato 1 - visura catastale storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	39	522	12	3	A4	5	4 vani	61 mq	340,86 €	5		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 05/11/2024 si precisa che l'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale con esclusione di una modifica interna relativa alla parziale demolizione, in altezza, della tramezza tra ingresso e soggiorno che attualmente è un muretto alto m 1,00.

Si segnala che sulla planimetria in corrispondenza della camera ad angolo è indicata una finestra sul lato sud-est che in realtà non esiste e la finestra dell'altra camera risulta leggermente spostata. Tenuto conto che sul corrispondente prospetto non esistono finestre sia ai piani soprastanti sia ai piani sottostanti e che le finestre sono tutte allineate si ritiene trattasi di errori grafici (v. allegato 11 - foto n.2). Inoltre un'altra imprecisione da ritenere errore grafico è relativa alla finestra del bagno che in realtà sul prospetto è più ampia in quanto una porzione di finestra è murata. Ciò è ben visibile sul corrispondente prospetto su via dei Landi dove tutte le finestre hanno stessa dimensione per tutti i piani del fabbricato (v. allegato 11 - foto n.3).

Infine si precisa che la planimetria catastale, ultima in atti, è allegata alla denuncia di variazione per dotazione di impianto termoautonomo del 28/03/2006 ma altro non è che la planimetria catastale originaria del 1957 sulla quale il tecnico ha riportato la scritta "conforme allo stato dei luoghi" e che non evidenzia gli errori grafici sopra riportati.

La situazione attuale è rappresentata sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta.
(v. allegato 20 - planimetria stato attuale)

Sulla visura catastale l'appartamento è indicato a piano 5°; in realtà il piano è il 4° - 5°f.t.

Per la regolarità catastale è necessario presentare una pratica DOCFA di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni relativa alla parziale demolizione della tramezza tra ingresso e soggiorno correggendo anche gli errori grafici, contestualmente alla pratica urbanistica (v. capitolo Regolarità Edilizia).

Gli oneri per la presentazione della pratica sono da quantificarsi pari a :

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 50,00 per tributi catastali

L'esecutata ha la residenza nell'immobile pignorato ma attualmente vive dalla figlia.

La procedura esecutiva è promossa **** Omissis ****. Come risulta dal capitolo "Vincolo e Oneri Condominiale" anche per l'appartamento oggetto della presente relazione ci sono somme dovute sia per spese ordinarie sia per spese straordinarie.

Con atto di avviso ex art.498 cpc notificato in data 12/11/2024 e in data 25/11/2024 il creditore procedente ha avvisato il creditore iscritto Agenzia delle Entrate Riscossione in relazione alle ipoteche iscritte rispettivamente **** Omissis **** contro il marito dell'esecutata, deceduto in data 18/11/2021, per la quota di 1/2.

Non esistono contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di manutenzione sono mediamente buone nonostante l'appartamento sia disabitato da circa tre anni, come precisato dall'esecutata.

PARTI COMUNI

Il fabbricato cc.nn. 9D e 9E di via dei Landi è un vecchio fabbricato costituito da n.8 piani f.t. (terra rialzato + 7), ad uso residenziale, costruito nella seconda metà degli anni '50 del 1900.

Il c.n.9D comprende n.16 appartamenti.

Non esistono cortili e posti auto condominiali. L'accesso pedonale al portone c.n.9D avviene mediante distacco condominiale da via dei Landi.

La struttura è in c.a..

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, prive di decorazione; il piano terra presenta una finitura in intonaco rustico.

Le persiane alla genovese sono in gran parte in alluminio e in minor parte in legno. La copertura è piana, non praticabile, rivestita in guaina.

L'atrio del c.n.9D è dotato di portone in alluminio a vetri. Il pavimento è in graniglia, le pareti dell'atrio e del vano scale presentano un rivestimento in marmo fino a un'altezza di circa m 1,50 e al di sopra sono intonacate e tinteggiate. Il vano scale ha pedate e alzate in marmo, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Trattasi di fabbricato di tipo popolare in condizioni di manutenzione appena sufficienti per le facciate e in buone condizioni di manutenzione per l'atrio e il vano scale. La copertura è stata oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinaria.

(v. allegato 11 - documentazione fotografica)

Le spese comuni risultano descritte al Titolo I - articoli da 1 a 10 - del Regolamento di Condominio.

(v. allegato 16 - regolamento di condominio e tabelle millesimali)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si compone di ingresso/soggiorno, n.2 camere, cucina e bagno.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 11 - documentazione fotografica):

- porta caposcala blindata - condizioni buone;
- porte interne a vetri con telaio in legno - condizioni buone;
- finestre con telaio in alluminio e doppi vetri ad esclusione della finestra del bagno con telaio in alluminio con vetro singolo - condizioni buone;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni mediamente buone;
- cucina: porta a soffietto con inserti di vetro, pavimento in graniglia, pareti rivestite in piastrelle di ceramica fino ad h m.1,50 e al di sopra intonacate e tinteggiate - condizioni sufficienti;
- bagno: pavimento e pareti (h m.1,80) rivestite in piastrelle di ceramica - condizioni buone. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e vasca piccola con seduta.

L'appartamento ha tre esposizioni, nord-ovest, sud-ovest e sud-est.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto traccia, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomi con calderina a gas.

Non risultano le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Trattasi di appartamento di tipo popolare in condizioni di manutenzione mediamente buone con finiture di tipo medio/corrente che gode di buona luminosità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è attualmente libero, disabitato, con arredi e oggetti nella disponibilità dell'esecutata.

L'esecutata, pur avendo residenza nell'immobile, dalla morte del marito (2021) si è trasferita dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/06/1984 al 18/11/2021	**** Omissis ****	compravendita			
		Rocco Ansaldo	28/06/1984	1164265	14315

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	17/07/1984	21124	17019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 18/11/2021	**** Omissis ****		18/11/2021		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	22/12/2022	46004	34527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I dati sono stati desunti dal Certificato Ipotecario Speciale n.26108 del 15/02/2024 e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'atto di provenienza notaio Rocco Ansaldo n. 164265/14315 del 28/06/1984 nonché dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 06/11/2024.

L'atto di provenienza notaio Rocco Ansaldo è allegato alla presente

(v. allegato 4 - atto di provenienza notaio R.Ansaldo)
(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 06/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 07/10/2009
Reg. gen. 32015 - Reg. part. 6536
Quota: 1/2
Importo: € 71.618,40
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 35.809,20
Rogante: Equitalia Sestri s.p.a.
Data: 21/09/2009
N° repertorio: 115154
- **ipoteca conc.amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Genova il 19/10/2016
Reg. gen. 30616 - Reg. part. 5154
Quota: 1/2
Importo: € 214.929,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 107.464,93
Rogante: Equitalia Servizi Di Riscossione s.p.a.
Data: 14/10/2016
N° repertorio: 3258
N° raccolta: 4816

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 14/02/2024
Reg. gen. 5103 - Reg. part. 4016
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

(v. allegato 8 - ispezioni ipotecarie)

Il **** Omissis ****, marito dell'esecutata, è deceduto in data 18/11/2021.

Le suddette note sono già allegate nel fascicolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cn.nn.9D e 9E di via dei Landi ricade nell'ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico.

Il fabbricato ricade inoltre nella zona soggetta a vincolo ambientale - DL 42/2004 - bellezza d'insieme 070195 - Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel Comune di Genova- Sampierdarena di cui al DM del 11/12/1956. (v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)

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 risulta agibile.

A seguito di ricerca online sul portale del Comune di Genova per la consultazione delle pratiche edilizie e delle pratiche di condono del Comune di Genova, la sottoscritta in data 17/10/2024 ha presentato richiesta di accesso agli atti.

Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Il fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi è stato costruito nella seconda metà degli anni '50 del 1900.

Il progetto prot.n.827 relativo "alla costruzione di tre caseggiati in strada quota 40 da via G.B.Monti a San Pier D'Arena" a firma ing. Soffientini e arch. Poloni è stato presentato in data 8/7/1955 dai Fratelli Mignone.

In data 29/11/1955 con provvedimento n.3022 il progetto è stato approvato.

I lavori sono iniziati a novembre del 1955 ed ultimati a gennaio del 1957.

In data 22/02/1957 è stato rilasciato il decreto di abitabilità n.436.

Il progetto come detto era relativo alla costruzione di tre caseggiati: casa A e casa B ora cc.nn.9 e 9A, casa C ora cn.nn.9B e 9C, casa D e casa E ora cc.nn.9D e 9E di via dei Landi.

In particolare per l'int.9 del c.n.9D, oggetto della presente relazione, non risultano presentate successive pratiche edilizie e /o domande di condono.

(v. allegato 9 - progetto 827-55)

(v. allegato 10 - decreto abitabilità)

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.

Esistono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria "pianta piano tipo case A-B-D-E" della tavola 2 del progetto 827/55.

Dette difformità sono state, presumibilmente, realizzate in sede di costruzione, come spesso avveniva in quegli anni, e sono relative a tutto il c.n.9D. Infatti in sede di progetto è stata depositata solo la "pianta piano tipo case

A-B-D-E" che non coincide con lo stato attuale del c.n.9D (casa D) per quanto riguarda sia l'orientamento sia la conformità interna del vano scala e degli appartamenti che risultano capovolti (rispetto alla casa B - c.n.9A). In ogni caso la tipologia, la superficie e il volume dell'immobile intero è legittimato dal progetto come pure lo è l'appartamento oggetto di perizia.

Inoltre il prospetto della casa D della tavola 4 riporta l'indicazione di balconi, sulla stessa colonna, che in realtà non esistono. Detti balconi risultano già cancellati a matita sia sul prospetto - tavola 4 sia sulla pianta tipo - tavola 2. Nel fascicolo di progetto esiste la ricevuta del pagamento di una sanzione ma non il relativo verbale che avrebbe dovuto riportare le difformità riscontrate in sede di visita finale.

Detta situazione è abbastanza comune per i vecchi progetti.

Quindi la planimetria dell'appartamento int.9 del c.n.9D oggetto di perizia è sostanzialmente conforme alla "pianta piano tipo casa A-B-D-E" - tavola 2 con la precisazione però che l'orientamento non è corretto e la planimetria deve essere letta capovolta nonché con esclusione del balcone sul lato corto (prospetto su via dei Landi), che non esiste.

In più si segnala che la finestra del bagno sulla planimetria di progetto "pianta piano tipo case A-B-D-E" è indicata di dimensioni ridotte mentre sul prospetto, sempre di progetto, è indicata più ampia. In realtà la finestra è più ampia ma, come detto nel capitolo Dati Catastali una porzione è murata; la finestra è legittima e la mancata indicazione sulla pianta è da ritenere un'imprecisione grafica.

Inoltre esiste la difformità, già segnalata nel capitolo Dati Catastali, relativa alla parziale demolizione, in altezza, della tramezza tra ingresso e soggiorno, per la creazione di un muretto alto m 1,00, che è stata realizzata in epoca successiva alla costruzione.

La situazione attuale è meglio rappresentata sulla planimetria redatta dalla sottoscritta. (v. allegato 20 - planimetria stato attuale)

Per la regolarità edilizia è necessario presentare preliminarmente una pratica di regolarizzazione per opere in difformità ai titoli edilizi rilasciati prima del 1 settembre 1967 ai sensi dell'art.48 della L.R.16/08. Tenuto conto che la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale, con esclusione di alcune imprecisioni da ritenere con tutta probabilità semplici errori grafici, nonché vista l'esistenza del decreto di abitabilità, la regolarizzazione può essere effettuata ai sensi del comma 1 dell'art.48 della L.R. 16/08 ossia per opere "già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite del certificato di abitabilità agibilità" nonché ai sensi del comma 5 dell'art.48 trattandosi di fabbricato in zona con vincolo paesaggistico.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 48 comma 1 e comma 5 della L.R.16/08 sono da quantificarsi pari a:

- € 91,10 per oneri presentazione
- € 2.000,00 per la sanzione paesaggistica (Determinazione Dirigenziale n.2021/118.0.0-158 del 28/10/2021)
- € 1.000,00 oltre oneri di legge per il professionista

Successivamente sarà necessario presentare una pratica per la regolarizzazione delle opere interne realizzate in epoca successiva alla costruzione. Tenuto conto, come detto nel capitolo Dati Catastali, che in data 28/03/2006 è stata presentata una denuncia di variazione per dotazione di impianto termoautonomo e la planimetria allegata risulta essere quella originaria del 1957 con l'indicazione testuale "corrisponde allo stato dei luoghi" è da ritenere che la parziale demolizione in altezza della tramezza tra ingresso e soggiorno sia stata realizzata dopo il 28/03/2006. Per la regolarità edilizia sarà necessario presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - CILA per manutenzione straordinaria (per opere già realizzate), contestualmente alla regolarizzazione catastale.

Gli oneri per la regolarizzazione sono da quantificarsi pari a:

- € 1.000,00 per la sanzione
- € 33,70 di tariffa istruttoria
- € 1.000,00 oltre oneri di legge per il professionista

ASTE GIUDIZIARIE®

Come richiesto dal quesito si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e dei Geometri Laureati con il n.3955, iscritto nell'elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527. L'APE è stato rilasciato in data 11/11/2024 con n.51882 ed ha validità decennale.
(v. allegato 19 - APE con ricevuta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.798,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 6.337,59

Dalla documentazione fornita dall'amministratrice **** Omissis **** risulta un totale dovuto pari a € 8.135,97 così suddiviso:

- spese ordinarie (da consuntivo 2023 e preventivo 2024): € 1.798,38
- spese straordinarie per rifacimento tetto: € 6.337,59

millesimi appartamento: 55,72/1000 per spese generali e 63,3630/1000 per spese scale

(v. allegato 12 - consuntivo 2023 e prospetto rate 2024)

(v. allegato 13 - situazione versamenti ordinarie 2024)

(v. allegato 14 - preventivo straordinarie rifacimento tetto e prospetto rate)

(v. allegato 15 - situazione versamenti straordinarie)

(v. allegato 16 - regolamento di condominio e tabelle millesimali)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via dei Landi , edificio 9D, interno 9
Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Sampierdarena facente parte del fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi. In particolare l'appartamento è sito al piano 4° (5° ft.) del c.n.9D, è distinto con l'int.9 e si compone di ingresso/soggiorno, n.2 camere, cucina e bagno. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova che fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere

di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro ad est, di Rivarolo a nord, di Cornigliano ad ovest ed è delimitato dall'area portuale a sud. In particolare il fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi è situato sulle alture del quartiere, sottostante il Forte Belvedere e il campo sportivo Mauro Morgavi, ed è distante circa 3 Km dal casello autostradale di Genova Ovest, circa 800 m dalla stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena, circa 1,3 Km dal centro commerciale della Fiumara e circa 1,2 Km dall'Ospedale Villa Scassi. La zona di via dei Landi è servita dalla linea bus 59 della AMT - Azienda Mobilità e Trasporti di Genova. Trattasi di zona semi periferica, residenziale-popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Le possibilità di posteggio sono scarse. (v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 46.875,00

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato di zona, riferiti al mq di superficie lorda, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la zona periferica Sampierdarena-Martinetti-Belvedere:

- OMI 1° semestre 2024 - abitazioni di tipo economico in condizioni normali da un minimo di € 710,00/mq a un massimo di € 1.050,00/mq con una media pari a € 880,00/mq (v. allegato 17- OMI 1semestre 2024);

- Borsino Immobiliare- abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona (tipologia prevalente abitazioni civili) da un minimo di € 578,00/mq a un massimo di € 819,00/mq con una media pari a € 699,00/mq (v. allegato 18 - Borsino Immobiliare)

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e quelli forniti da agenzie di mediazione immobiliare per immobili analoghi in zona, tenuto conto che il fabbricato ha accessi e servizi buoni, è situato in zona tranquilla sulle alture di Sampierdarena ma con scarse possibilità di parcheggio, è in condizioni di manutenzione appena sufficienti per la facciate e mediamente buone per atrio e vano scale ma privo di ascensore, tenuto conto altresì delle condizioni di manutenzione mediamente buone dell'appartamento, considerando l'attuale congiuntura economica e l'ampia offerta di immobili in zona, si ritiene di applicare il valore di € 750,00/mq di superficie convenzionale di appartamento considerato libero:

$\text{mq } 62,50 \times \text{€ } 750,00/\text{mq} = \text{€ } 46.875,00$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via dei Landi, edificio 9D, interno 9	62,50 mq	750,00 €/mq	€ 46.875,00	100,00%	€ 46.875,00
				Valore di stima:	€ 46.875,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 44.531,25

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 09/12/2024

ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - atto di provenienza notaio R.Ansaldo
- ✓ N° 5 Google maps - google maps e stralci PUC
- ✓ N° 6 Altri allegati - certificato contestuale stato di famiglia residenza e stato libero
- ✓ N° 7 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 8 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 9 Altri allegati - progetto 827-55
- ✓ N° 10 Certificato di agibilità / abitabilità - decreto abitabilità
- ✓ N° 11 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 12 Altri allegati - consuntivo 2023 e preventivo 20204
- ✓ N° 13 Altri allegati - situazione versamenti ordinarie 2024



- ✓ N° 14 Altri allegati - preventivo straordinaria rifacimento tetto e prospetto rate
- ✓ N° 15 Altri allegati - situazione versamenti straordinarie
- ✓ N° 16 Altri allegati - regolamento di condominio e tabelle millesimali
- ✓ N° 17 Altri allegati - OMI 1 semestre 2024
- ✓ N° 18 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 19 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 20 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 21 Altri allegati - perizia versione privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via dei Landi , edificio 9D, interno 9
Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Sampierdarena facente parte del fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi. In particolare l'appartamento è sito al piano 4° (5° ft.) del c.n.9D, è distinto con l'int.9 e si compone di ingresso/soggiorno, n.2 camere, cucina e bagno. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova che fa parte del Municipio II Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro ad est, di Rivarolo a nord, di Cornigliano ad ovest ed è delimitato dall'area portuale a sud. In particolare il fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi è situato sulle alture del quartiere, sottostante il Forte Belvedere e il campo sportivo Mauro Morgavi, ed è distante circa 3 Km dal casello autostradale di Genova Ovest, circa 800 m dalla stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena, circa 1,3 Km dal centro commerciale della Fiumara e circa 1,2 Km dall'Ospedale Villa Scassi. La zona di via dei Landi è servita dalla linea bus 59 della AMT - Azienda Mobilità e Trasporti di Genova. Trattasi di zona semi periferica, residenziale-popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Le possibilità di posteggio sono scarse. (v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Genova - Livello 3 - Assetto Urbanistico il fabbricato cn.nn.9D e 9E di via dei Landi ricade nell'ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico. Il fabbricato ricade inoltre nella zona soggetta a vincolo ambientale - DL 42/2004 - bellezza d'insieme 070195 - Aree soprastanti il piazzale Belvedere nel Comune di Genova-Sampierdarena di cui al DM del 11/12/1956. (v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)

Prezzo base d'asta: € 44.531,25

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.531,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via dei Landi, edificio 9D, interno 9		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 522, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	62,50 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione sono mediamente buone nonostante l'appartamento sia disabitato da circa tre anni, come precisato dall'esecutata.		
Descrizione:	<p>Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Genova-Sampierdarena facente parte del fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi. In particolare l'appartamento è sito al piano 4° (5° f.t.) del c.n.9D, è distinto con l'int.9 e si compone di ingresso/soggiorno, n.2 camere, cucina e bagno. Sampierdarena è uno dei quartieri più popolosi di Genova che fa parte del Municipio Il Centro Ovest insieme al quartiere di San Teodoro. E' compreso tra i quartieri di San Teodoro ad est, di Rivarolo a nord, di Cornigliano ad ovest ed è delimitato dall'area portuale a sud. In particolare il fabbricato cc.nn.9D e 9E di via dei Landi è situato sulle alture del quartiere, sottostante il Forte Belvedere e il campo sportivo Mauro Morgavi, ed è distante circa 3 Km dal casello autostradale di Genova Ovest, circa 800 m dalla stazione ferroviaria di Genova-Sampierdarena, circa 1,3 Km dal centro commerciale della Fiumara e circa 1,2 Km dall'Ospedale Villa Scassi. La zona di via dei Landi è servita dalla linea bus 59 della AMT - Azienda Mobilità e Trasporti di Genova. Trattasi di zona semi periferica, residenziale-popolare, completamente urbanizzata. Gli accessi e i servizi sono buoni. Le possibilità di posteggio sono scarse. (v. allegato 5 - google maps e stralci PUC)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		