

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bringiotti Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2024 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.366,75	16

All'udienza del 19/03/2024, il sottoscritto Arch. Bringiotti Giovanna, con studio in Via Nizza, n.1/24 - 16145 - Genova (GE), email giovanna.bringiotti@gmail.com, PEC giovanna.bringiotti@archiworldpec.it, Tel. 335211520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/03/2024 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 DEI BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con terrazzo soprastante facente parte di un fabbricato costruito nei primi anni del secolo scorso. Il progetto originario risale, infatti, al 1907.

L'immobile si trova nel quartiere di San Martino-Chiappeto, nella circoscrizione VIII Medio Levante.

Via dei Bedinotti è una strada stretta che si dirama da salita Superiore di Santa Tecla, in prossimità del padiglione Monoblocco del Policlinico San Martino e, dopo circa 100 metri, si stringe ulteriormente fino a consentire il solo transito di mezzi a due ruote.

Per raggiungere il fabbricato di cui fa parte il bene bisogna poi salire una lunga scalinata e continuare lungo un percorso pianeggiante di circa ulteriori 60 metri.

L'immobile si trova in una zona tranquilla, circondata dal verde, quasi al limite dell'abitato.

Il quartiere è semi periferico ma la zona dove è ubicato l'immobile non è raggiungibile con i mezzi pubblici, infatti, le fermate dei mezzi AMT più vicini si trovano a circa 500 metri di distanza.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, distante circa 3 km.

Il Casello autostradale di Genova Nervi si trova a circa 5 km di distanza e quello di Genova Ovest a circa 7,5 km.

Negozi e servizi di vario genere non si trovano nelle immediate vicinanze ma a una distanza di circa 500 metri.

Il bene si trova al quinto piano di un fabbricato privo di ascensore ed è dotato di un ampio terrazzo soprastante direttamente accessibile tramite scala interna.

L'appartamento è composto da un ampio vano soggiorno predisposto, presumibilmente, per angolo cottura, due camera, un bagno.

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava ancora in fase di ristrutturazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 10/04/2024.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via DEI BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta regolarmente allegata la Certificazione notarile sottoscritta dal Notaio Francesco Casarini in Anzola dell'Emilia (BO) del 07/03/2024.

L'ispezione eseguita dalla scrivente in data 21/06/2024 presso l'Agenzia delle Entrate conferma che le formalità ivi indicate risultano congrue a quanto riportato nella Certificazione sopra menzionata.

La scrivente ha inoltre reperito la visura catastale e la planimetria catastale dell'immobile, entrambe allegata alla presente perizia.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento confina:

- a nord-est con vano scala condominiale
- a nord-ovest con appartamento int.15
- a sud-ovest con via dei Bedinotti
- a sud-est con distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,50 mq	81,40 mq	1	81,40 mq	3,34 m	5
Terrazza	66,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				93,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,40 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è costituito da un ampio vano di ingresso/soggiorno esposto a nord-ovest, n.1 camera esposta a sud-ovest, n1 camera esposta a sud-est, n.1 bagno esposto a sud-ovest, vano scala interno in legno che conduce al terrazzo al piano soprastante.

Il varco che mette in comunicazione i due livelli dell'immobile (appartamento e terrazzo) è coperto da un abbaino in muratura.

L'appartamento, data la posizione sopraelevata, gode di vista panoramica.

La superficie interna utile misura complessivamente mq 63,50 ed è così composta:

- soggiorno mq 26,60
- camera n.1 mq 19,60
- camera n.2 mq 8,50
- bagno n.1 mq 3,8
- disimpegno mq 2,00
- disimpegno di accesso al terrazzo mq 3,00

L'immobile ha un'altezza interna di m 3,34 ad eccezione del bagno, che ha altezza 2,90 m, e del disimpegno che è alto 2,20 m.

La superficie calpestabile del terrazzo misura 60 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/2001 al 26/03/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 26, Sub. 15, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 Rendita € 278,89 Piano 5
Dal 26/03/2013 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 5-6
Dal 12/04/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Rendita € 309,87 Piano 5-6
Dal 09/11/2015 al 12/01/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 309,87 Piano 5-6
Dal 12/01/2021 al 20/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GED, Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 94 mq Rendita € 309,87 Piano 5-6
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GED	46	26	23	1	A4	2	5	94 mq	309,87 €	5-6	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il raffronto tra lo stato attuale e l'ultima planimetria catastale depositata in data 26/03/2013 evidenzia le seguenti difformità:

1. nell'appartamento è stata demolita la tramezza che divideva il vano di ingresso/soggiorno con la cucina;
2. nel bagno non è stata rappresentata la finestra. Presumibilmente si tratta di un errore grafico, in quanto la stessa compare nella planimetria di impianto del 10/03/1940;
3. nella camera da letto è stata creata una tramezza fino a un'altezza 2,50 m;
4. le aperture al piano 6° (livello terrazzo) risultano spostate.

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale sarà necessario presentare opportuna variazione mediante modello DOCFA a cura di un progettista. Il costo della pratica, compresi oneri catastali e di legge, si attesta su € 500,00.

PATTI

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Genova, l'esecutato non risulta aver contratto matrimonio presso la città di residenza.

Dall'esame del Certificato dello Stato di famiglia l'esecutato risulta unico residente presso il bene pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di cantiere.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è inserito in un contesto condominiale.

L'edificio si sviluppa su cinque piani oltre a quello terreno.

L'ingresso del civico n.28 si trova sul prospetto a nord-ovest dell'edificio.

Il portone d'ingresso, con struttura in alluminio e ante in vetro, immette in un androne di piccole dimensioni con pavimentazione in graniglia e pareti tinteggiate di colore giallo come quelle del vano scala.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Gli scalini della rampa che conduce al primo piano sono in marmo; ringhiera e corrimano sono in metallo.

La zone condominiali risultano in pessime condizioni di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest, sud-ovest, sud-est.

Strutture verticali: muratura.

Copertura: piana con abbadino.

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate con colore chiaro. Il prospetto rivolto a nord-est è rivestito con lastre di ardesia.

Pareti interne: con intonaco ma prive di tinteggiatura finale in quanto l'immobile si presentava in stato di cantiere con opere da ultimare.

Pavimentazione interna: nella camera più piccola, nel disimpegno e nel soggiorno piastrelle di ceramica di colore marrone. Nella camera grande parquet. Si fa presente che la pavimentazione del soggiorno non è completa.

Pavimentazione bagno: presente unicamente il sottofondo.

Infissi esterni: in alluminio con doppio vetro. Persiane in alluminio.

Infissi interni: al momento del sopralluogo l'immobile era privo di porte interne.

Scale: la scala che collega l'appartamento al piano superiore dove è ubicato il terrazzo è in legno a due rampe.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V da completare.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo con calderina a gas. Al momento del sopralluogo non era collegata all'impianto.

Radiatori: al momento del sopralluogo i radiatori non risultavano montati.

Impianto climatizzazione: assente.

Dotazioni condominiali: impianto citofonico

Terrazzo: posto esattamente sopra all'appartamento, con pavimentazione in piastrelle di graniglia, si presentava in stato di trascuratezza.

Si evidenzia che l'immobile, al momento del sopralluogo, si trovava in stato di cantiere, con lavori di ristrutturazione ancora da completare, con materiali e attrezzature abbandonate nelle varie stanze.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, in data 10 aprile 2024, l'immobile non risultava abitato e si trovava in stato di ristrutturazione.

Da verifiche effettuate presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Genova l'esecutato risulta avere la residenza presso l'immobile.

Dal certificato di residenza e contestuale stato di famiglia, l'esecutato risulta l'unico residente presso l'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2001 al 12/04/2013	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Schiaffino	15/03/2001	39716	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	23/03/2001	8259	5521
		Registrazione			
Dal 12/04/2013 al 12/01/2021	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbara Pastorini	12/04/2013	15257	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/01/2021	**** Omissis ****	Ufficio del Territorio di Genova	26/04/2013	12671	8922
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Chiavassa	12/01/2021	67314	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Genova	19/01/2021	1712	1298

		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a GENOVA il 19/01/2021
Reg. gen. 1713 - Reg. part. 228
Importo: € 206.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.000,00
Interessi: € 103.000,00
Rogante: NOTAIO ANTONIO CHIAVASSA
Data: 12/01/2021

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a GENOVA il 04/03/2024
Reg. gen. 7203 - Reg. part. 5661
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In data 19/01/2021 il Notaio Antonio Chiavassa trascriveva annotazione alla formalità Iscrizione n.2081 del 2020 (Registro generale 1651, Registro particolare 182) per restrizione di beni a favore del Credito Emiliano s.p.a. e contro i sigg. **** Omissis ****. Da quanto si evince dall'esame dell'atto di provenienza del bene, la sig.ra **** Omissis **** risultava coniugata con il sig. **** Omissis **** in regime di comunione dei beni ma l'immobile veniva trasferito all'esecutato come "bene personale" della signora.
La menzionata Annotazione si allega alla presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-PR (a) di riqualificazione del territorio di presidio ambientale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova.

La zona in cui ricade l'edificio è tutelata, sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142 (Legge 431/1985) - Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da accertamenti effettuati presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Genova l'ultimo stato autorizzato dell'immobile risulta quello relativo alla pratica edilizia n.754/2021 (CILA per manutenzione straordinaria leggera) presentata al Comune di Genova Settore Edilizia Privata in data 25/01/2021 dal progettista arch. Martina Farinella.

Non risulta comunicata la fine lavori da parte della progettista e neppure la variazione catastale dell'immobile a seguito della ristrutturazione.

Dall'esame dell'atto di provenienza (compravendita Notaio Antonio Chiavassa) si evince, inoltre, che:

- in data 16/11/2007 (Pratica n.6905/2007) al Comune di Genova - Settore Edilizia Privata perveniva D.I.A. ai sensi art.4, lettera b, L.R. 29/2002 per manutenzione straordinaria con modifiche esterne tra le quali la realizzazione di un abbaino in muratura a copertura del varco di comunicazione tra l'appartamento e il soprastante terrazzo e la realizzazione di una scala interna in legno;
- il Comune di Genova - Ufficio Sanzioni amministrative e Pecuniarie emetteva verbale di illecito edilizio n.247/2011 per irregolarità edilizie sia interne che esterne relative al varco di accesso al terrazzo a fronte del quale veniva effettuato il relativo pagamento in data 11/05/2012. Detto pagamento, ai sensi del combinato degli articoli 38 secondo comma, 45 terzo comma del DPR 380/2001, produceva i medesimi effetti del permesso in sanatoria di cui all'art.36 del DPR 380/2001 estinguendo i reati contravvenzionali.

Abitabilità/Agibilità

Trattandosi di fabbricato edificato prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto 27/07/1934 n.1265, esso risulta privo del decreto di abitabilità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dall'esame dello stato dei luoghi con quello dell'ultima autorizzazione risultano le seguenti difformità:

1. la porta d'accesso al terrazzo risulta in posizione lievemente spostata;
2. la finestra posta sulla stessa parete a cui è appoggiata la scala che conduce al terrazzo è stata chiusa;
3. si è realizzata una seconda porta di fronte alla porta d'accesso al terrazzo. Tale porta, al momento del

sopralluogo, non risultava apribile;

4. nella camera da letto è stata creata una tramezza fino a un'altezza 2,50 m.

Trattasi di interventi eseguiti in difformità dal titolo abilitativo su immobile ricadente in area tutelata sotto il profilo paesaggistico, pertanto, ai fini della regolarizzazione edilizia, è necessario presentare prima istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica.

L'istanza dovrà essere inviata all'Ufficio Unità Operativa Complessa Tutela del Paesaggio per essere esaminata dalla Commissione Locale del Paesaggio e, successivamente, sarà trasmessa alla Soprintendenza affinché esprima il proprio parere vincolante entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta.

Successivamente all'espressione del parere di conformità della Soprintendenza l'Ufficio U.O.C. Tutela del Paesaggio richiederà l'invio di una perizia di stima del danno arrecato e il profitto conseguito attraverso le opere realizzate in assenza o in difformità della autorizzazione (ex comma 5, art. 167, D.Lgs. 42/2004).

La perizia di stima sarà posta all'esame della Commissione Locale del Paesaggio per la determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria secondo quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 09/01/2009 (da un minimo di 2.000 € a un massimo di 20.000 €).

Il provvedimento di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica sarà poi rilasciato dal Dirigente in seguito al deposito dell'attestazione di avvenuto versamento della sanzione pecuniaria.

In considerazione delle lievi difformità riscontrate, è presumibile che la sanzione si attesti su € 2.000,00.

La regolarizzazione edilizia prevede poi la presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi del csd "Decreto Salva Casa 2024" con sanzione presumibilmente minima (sentito il parere del SUE) di € 1.032,00.

Gli oneri professionali relativi alla presentazione della pratica si attestano, all'incirca, su € 3.500,00 (compresi oneri di legge).

Si fa presente, inoltre, che il piccolo disimpegno tra camere e bagno ha un'altezza inferiore a quanto stabilisce il Regolamento Edilizio di Genova, pertanto, sarà necessario provvedere alla sua demolizione.

Il costo della demolizione e del ripristino si attesta su € 300,00 circa compresi oneri di legge.

Precisazioni sulla regolarizzazione degli abusi.

La scrivente precisa che, quanto contenuto nella presente relazione, è da intendersi formulato in termini esclusivamente orientativi e previsionali, e anche per quanto concerne gli importi economici, in via prudenziale al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Effettuate le consultazioni presso gli uffici competenti, spetterà poi ad essi, al momento opportuno, indicare i termini di ammissione delle istanze, l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 950,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.516,69

Importo spese straordinarie già deliberate: € 8.260,56

L'amministratore del Condominio, sig. Thomas Crimi, con studio in via Paolo Giacometti n.10/3 scala 1 a Genova, informava la scrivente dell'imminenza di un'assemblea dei condomini per deliberare in merito a ulteriori spese straordinarie non rinviabili. In caso di approvazione, tali spese, determineranno a carico del bene oggetto di esecuzione un costo pari a € 2.300,00.

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 BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con terrazzo soprastante facente parte di un fabbricato costruito nei primi anni del secolo scorso. Il progetto originario risale, infatti, al 1907. L'immobile si trova nel quartiere di San Martino-Chiappeto, nella circoscrizione VIII Medio Levante. Via dei Bedinotti è una strada stretta che si dirama da salita Superiore di Santa Tecla, in prossimità del padiglione Monoblocco del Policlinico San Martino e, dopo circa 100 metri, si stringe ulteriormente fino a consentire il solo transito di mezzi a due ruote. Per raggiungere il fabbricato di cui fa parte il bene bisogna poi salire una lunga scalinata e continuare lungo un percorso pianeggiante di circa ulteriori 60 metri. L'immobile si trova in una zona tranquilla, circondata dal verde, quasi al limite dell'abitato. Il quartiere è semi periferico ma la zona dove è ubicato l'immobile non è raggiungibile con i mezzi pubblici, infatti, le fermate dei mezzi AMT più vicini si trovano a circa 500 metri di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, distante circa 3 km. Il Casello autostradale di Genova Nervi si trova a circa 5 km di distanza e quello di Genova Ovest a circa 7,5 km. Negozi e servizi di vario genere non si trovano nelle immediate vicinanze ma a una distanza di circa 500 metri. Il bene si trova al quinto piano di un fabbricato privo di ascensore ed è dotato di un ampio terrazzo soprastante direttamente accessibile tramite scala interna. L'appartamento è composto da un ampio vano soggiorno predisposto, presumibilmente, per angolo cottura, due camera, un bagno. Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava ancora in fase di ristrutturazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 112.080,00

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico-comparativo.

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

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, peculiarità della zona, stato di manutenzione, distribuzione interna dei vani, caratteristiche costruttive e finiture.

Le fonti per l'individuazione del valore di mercato dell'immobile sono state: esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esame della banca dati F.I.A.I.P.; esame della banca dati del Borsino Immobiliare; esame della banche dati di siti specializzati; esame dei prezzi di effettivo realizzo e/o dei prezzi di vendita proposti per immobili con caratteristiche simili nella medesima zona pubblicati sul sito Aste Giudiziarie.

Infine, si è tenuta in considerazione l'attuale crisi che insiste ancora sul mercato immobiliare.

In virtù delle indagini effettuate e dall'esame dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, ritengo equo stimare in € 1.200,00/mq il valore unitario della superficie commerciale dell'immobile, anche tenuto conto delle difformità rilevate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via DEL BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6	93,40 mq	1.200,00 €/mq	€ 112.080,00	100,00%	€ 112.080,00
				Valore di stima:	€ 112.080,00

Valore di stima: € 112.080,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6832,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	500,00	€
Spese condominiali insolute	10777,25	€

Valore finale di stima: € 88.366,75

L'importo per "rischio assunto per mancata garanzia", corrispondente al 5% del valore di stima, è di € 5.604,00.

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 11/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bringiotti Giovanna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di compravendita
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale di impianto
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale attuale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati anagrafici esecutato (residenza e stato di famiglia) (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - Progetto originario n.23/1907
- ✓ N° 9 Altri allegati - CILA n.754/2021
- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 11 Ortofoto (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Stralcio P.U.C.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Stralcio Piano Comunale Beni Paesaggistici
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio Toponomastica
- ✓ N° 15 Altri allegati - Verbale accesso SO.VE.MO (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 17 Altri allegati - Spese condominiali (Aggiornamento al 25/06/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Annotazione a iscrizione restrizione beni
- ✓ N° 19 Altri allegati - Scheda OMI (Aggiornamento al 31/12/2023)
- ✓ N° 20 Foto - Esterni (Aggiornamento al 10/04/2024)
- ✓ N° 21 Foto - Interni (appartamento e terrazzo) (Aggiornamento al 10/04/2024)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via DEI BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6

Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con terrazzo soprastante facente parte di un fabbricato costruito nei primi anni del secolo scorso. Il progetto originario risale, infatti, al 1907. L'immobile si trova nel quartiere di San Martino-Chiappeto, nella circoscrizione VIII Medio Levante. Via dei Bedinotti è una strada stretta che si dirama da salita Superiore di Santa Tecla, in prossimità del padiglione Monoblocco del Policlinico San Martino e, dopo circa 100 metri, si stringe ulteriormente fino a consentire il solo transito di mezzi a due ruote. Per raggiungere il fabbricato di cui fa parte il bene bisogna poi salire una lunga scalinata e continuare lungo un percorso pianeggiante di circa ulteriori 60 metri. L'immobile si trova in una zona tranquilla, circondata dal verde, quasi al limite dell'abitato. Il quartiere è semi periferico ma la zona dove è ubicato l'immobile non è raggiungibile con i mezzi pubblici, infatti, le fermate dei mezzi AMT più vicini si trovano a circa 500 metri di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, distante circa 3 km. Il Casello autostradale di Genova Nervi si trova a circa 5 km di distanza e quello di Genova Ovest a circa 7,5 km. Negozi e servizi di vario genere non si trovano nelle immediate vicinanze ma a una distanza di circa 500 metri. Il bene si trova al quinto piano di un fabbricato privo di ascensore ed è dotato di un ampio terrazzo soprastante direttamente accessibile tramite scala interna. L'appartamento è composto da un ampio vano soggiorno predisposto, presumibilmente, per angolo cottura, due camera, un bagno. Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava ancora in fase di ristrutturazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: L'edificio in cui si trova l'immobile pignorato rientra in ambito AR-PR (a) di riqualificazione del territorio di presidio ambientale del Piano Urbanistico Comunale 2015 del Comune di Genova. La zona in cui ricade l'edificio è tutelata, sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art.142 (Legge 431/1985) - Piano comunale dei beni paesaggistici soggetti a tutela.

Prezzo base d'asta: € 88.366,75

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.366,75

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via DEL BEDINOTTI, edificio 28, interno 14, piano 5-6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 46, Part. 26, Sub. 23, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	93,40 mq
Stato conservativo:	Il bene pignorato, al momento del sopralluogo, si presentava in stato di cantiere.		
Descrizione:	Il bene è costituito da un appartamento di civile abitazione con terrazzo soprastante facente parte di un fabbricato costruito nei primi anni del secolo scorso. Il progetto originario risale, infatti, al 1907. L'immobile si trova nel quartiere di San Martino-Chiappeto, nella circoscrizione VIII Medio Levante. Via dei Bedinotti è una strada stretta che si dirama da salita Superiore di Santa Tecla, in prossimità del padiglione Monoblocco del Policlinico San Martino e, dopo circa 100 metri, si stringe ulteriormente fino a consentire il solo transito di mezzi a due ruote. Per raggiungere il fabbricato di cui fa parte il bene bisogna poi salire una lunga scalinata e continuare lungo un percorso pianeggiante di circa ulteriori 60 metri. L'immobile si trova in una zona tranquilla, circondata dal verde, quasi al limite dell'abitato. Il quartiere è semi periferico ma la zona dove è ubicato l'immobile non è raggiungibile con i mezzi pubblici, infatti, le fermate dei mezzi AMT più vicini si trovano a circa 500 metri di distanza. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Genova Brignole, distante circa 3 km. Il Casello autostradale di Genova Nervi si trova a circa 5 km di distanza e quello di Genova Ovest a circa 7,5 km. Negozi e servizi di vario genere non si trovano nelle immediate vicinanze ma a una distanza di circa 500 metri. Il bene si trova al quinto piano di un fabbricato privo di ascensore ed è dotato di un ampio terrazzo soprastante direttamente accessibile tramite scala interna. L'appartamento è composto da un ampio vano soggiorno predisposto, presumibilmente, per angolo cottura, due camera, un bagno. Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava ancora in fase di ristrutturazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		