
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sessarego Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 210/2022 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

In data 22/02/2023, il sottoscritto Arch. Sessarego Anna, con studio in Via Magnaghi, 2/23 - 16100 - Genova (GE), email annasessarego@gmail.com, PEC anna.sessarego@archiworldpec.it, Tel. 348 1504382, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R., piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile adibito a laboratorio artigianale di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico 18 - 20 di via Monte Zovetto, contraddistinto con il civico 46r., al piano semi interrato, composto da due ampi locali, un corridoio, un bagno con antibagno, due ripostigli e la scala esterna di accesso, ha una superficie convenzionale di 106,19 metri quadrati.

In data 13/03/2023 è stato effettuato l'accesso all'immobile congiuntamente all'incaricato di So.Ve.Mo. il custode nominato del compendio (allegato 02_verbale di accesso); durante la visita è stato eseguito il rilievo tecnico dell'immobile comprensivo del rilievo fotografico (allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica) e delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser successivamente sviluppato in rilievo metrico digitale, da cui è stata calcolata la superficie commerciale (allegato 04_planimetria restituzione grafica del rilievo).

_Caratteristiche della zona

Il fabbricato di via Monte Zovetto 18 - 20, è situato nella delegazione di Albaro, compresa nel Municipio VIII Medio Levante del Comune di Genova.

Fino al 1873 Albaro è stato Comune autonomo, quando insieme ad altri cinque Comuni della bassa val Bisagno fu inglobato nel Comune di Genova. Era un'area collinare ricca di coltivazioni, che dal XV secolo era sede di prestigiose residenze patrizie; successivamente all'annessione a Genova è divenuto uno dei più eleganti quartieri cittadini, caratterizzato da un tessuto urbano prevalentemente residenziale, di elevato livello qualitativo, in cui accanto alle storiche dimore patrizie sono sorti nell'ultimo secolo, condomini e palazzine, molti dei quali circondati da ampi spazi verdi esclusivi.

Via Monte Zovetto è un asse stradale prevalentemente rettilineo lungo circa quattrocentocinquanta metri, che congiunge due tra le principali via di scorrimento della città sulla linea levante - ponente: il percorso che da piazza Leonardo da Vinci, prosegue poi su via Corridoni, si immette a levante della casa dello Studente in corso Gastaldi.

Via Monte Zovetto ha la caratteristica di essere ad una quota altimetrica maggiore rispetto all'orografia originale del terreno, infatti i fabbricati presentano i prospetti laterali a quota del piano terreno anche di sei metri inferiore rispetto alla facciata. Questa particolarità ha consentito di realizzare un parcheggio interrato alla strada, che ha accesso pedonale proprio nei pressi dell'ingresso del fabbricato in oggetto.

In via Monte Zovetto sono presenti vari servizi urbani tra cui scuola media, i campi sportivi del CUS Genova, un

distributore di benzina e la clinica privata Montallegro.

_Collegamenti

Albaro è collegato con il centro di Genova e gli altri quartieri del levante da diverse linee di autobus urbani dell'AMT (linee 15, 31, 36, 42, 43 e 45, serali 641, 606, 607, notturne N2); la linea 43 ha le fermate nelle due direzioni in via Monte Zovetto, nei pressi del fabbricato in oggetto.

Via Monte Zovetto si trova a due chilometri dalla stazione di Genova Brignole. Per i collegamenti locali con gli altri quartieri cittadini e i vari centri della riviera di Levante può essere utilizzata anche la Stazione di Genova Sturla, sulla linea Genova - Pisa, anch'essa a due chilometri dal centro di Albaro, nella quale fermano esclusivamente treni regionali e metropolitani.

I caselli autostradali più vicini sono quelli di Genova Est e Genova Nervi, sull'autostrada A12, entrambi a circa 6 km da via Monte Zovetto.

L'aeroporto Cristoforo Colombo di Genova dista circa dodici chilometri.

_Ubicazione e descrizione del bene

Il fabbricato civico n.20-18, dove è situato l'immobile oggetto di perizia, si trova sulla lato ovest di via Monte Zovetto. L'epoca di costruzione risale agli anni '30, e faceva parte di un piano di lottizzazione composto da sette fabbricati.

La tipologia edilizia è a blocco.

La struttura è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

La facciata su via Monte Zovetto, in intonaco civile con riproduzione del bugnato sul basamento e nei rinforzi angolari; nei piani superiori la partizione della facciata è verticale: in corrispondenza ai due portoni è in aggetto, e nella restante superficie sono alternati finestre a balconi. I serramenti esterni sono persiane alla genovese. Gli altri tre prospetti hanno finiture lineari, prive di decorazioni, con intonaco al civile di colore giallo ocra.

Essendo la via costruita ad una quota (16,20 metri s.l.m) maggiore rispetto alla originale morfologia del terreno, il fabbricato si sviluppa su quattro piani rispetto alla via, oltre al piano terreno rialzato, mentre sono presenti altri due piani sottostanti, che affacciano sulle aree di distacco laterali, che hanno una quota inferiore (10,60 metri s.l.m.).

Le unità immobiliari del fabbricato sono distribuite intorno a due vani scala con ascensore distinti con il civico 18 e il civico 20.

Il civico 18 comprende ventiquattro unità immobiliari, mentre il civico 20 comprende venti unità immobiliari, per un totale di 44 unità immobiliari disposte sei per piano (tre per scala). Un corridoio situato al primo piano seminterrato connette le due scale.

L'immobile oggetto di perizia, è un laboratorio artigianale situato al primo piano seminterrato accessibile mediante una scala, con accesso da via Monte Zovetto, che scende sul lato nord del fabbricato all'accesso esterno civ.46r. L'immobile ha un ulteriore accesso all'interno del fabbricato dal corridoio di collegamento situato al primo piano seminterrato, tra le due scale.

(allegato 03_inquadramento territoriale e documentazione fotografica)

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dalla Certificazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Moconesi (Genova) risulta che **** Omissis **** e risulta di Stato Libero per decesso del coniuge **** Omissis **** (allegato 05_certificato anagrafe)

CONFINI

Il laboratorio confina:

- a sud con il laboratorio civ 44 r. facente parte dello stesso condominio al civ.18 e con il disimpegno che distribuisce l'accesso al civ. 44r. e 46 r.;
- a ovest con il disimpegno che distribuisce l'accesso al civ. 44r. e 46 r.; con il corridoio condominiale che connette il civ.18 con il civ.20; con il vano scala del civ.20; con l'appartamento del civ.20 interno B;
- a nord con l'appartamento del civ.20 interno B; con i muri perimetrali con il distacco dal civ. 22 di via Monte Zovetto, quota 16,20 metri s.l.m. entro cui è situata la scala di accesso all'immobile e che prosegue fino a quota 10,60 metri s.l.m. fino al livello di via Palazzi;
- a est in prevalenza con l'intercapedine sottostante il marciapiede di via Monte Zovetto e parzialmente a livello strada.
- sopra gli appartamenti del civ.20 interno 1 e interno 2 e l'atrio di ingresso del civ.20;

- sotto con le cantine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
laboratorio artigianale	85,97 mq	102,01 mq	1,00	102,01 mq	3,40 m	S1
scala di accesso	20,89 mq	20,89 mq	0,20	4,18 mq	0,00 m	da PT a S2
Totale superficie convenzionale:				106,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				106,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il laboratorio artigianale situato nel Comune di Genova, individuato con il civico 46r. di via Monte Zovetto, seminterrato sul lato est, è composto da 7 vani aventi rispettivamente la seguente superficie netta calpestabile:

- locale A: 30,74 mq.;
- locale B: 41,16 mq.;
- corridoio: 5,51 mq.;
- antibagno: 1,00 mq.;
- bagno: 2,52 mq.;
- ripostiglio A: 3,62 mq.;
- ripostiglio B: 1,52 mq.

Il laboratorio ha una superficie convenzionale di 102,01 mq. computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50%.

La scala esterna di accesso all'immobile ha superficie convenzionale di 4,18 metri quadrati ottenuta computando al 20% la superficie di 20,89 metri quadrati.

Il totale della superficie convenzionale dell'immobile è di 106,19 metri quadrati

Nell'allegato grafico (allegato 04_restituzione grafica del rilievo) è riportato il calcolo analitico della superficie convenzionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/07/1964 al 31/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 60, Part. 31, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 606,53 Piano S1
Dal 31/05/2006 al 14/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 60, Part. 31, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 83mq Superficie catastale 102 mq Rendita € 394,37 Piano S1
Dal 14/02/2007 al 23/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 83mq Superficie catastale 102 mq Rendita € 394,37 Piano S1
Dal 23/12/2010 al 28/02/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 83mq Superficie catastale 102 mq Rendita € 394,37 Piano S1
Dal 28/12/2017 al 01/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. GEB, Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C3 Cl.6, Cons. 83mq Superficie catastale 93 mq Rendita € 394,37 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (allegato 07_visura storico catastale)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
GEB	60	823	3	1	C3	6	83mq	93 mq	394,37 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato in data 13/03/2023, sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (allegato 08_planimetria catastale).

Le difformità rilevate riguardano:

- la presenza del ripostiglio b, avente l'accesso lungo il muro comune a ovest nel locale A;
- la diversa suddivisione degli spazi interni con la costruzione di bagno con antibagno e ripostiglio a nel locale sottostante l'ingresso del civ.20 e la modifica delle finestre;
- la modifica della tramezza del disimpegno di accesso comune al civ.44 r. dal corridoio condominiale che connette il civ. 18 con il civ. 20;

Inoltre è stata rilevata la mancanza del codice fiscale del proprietario sulla visura catastale.

Le difformità sono sanabili con apposita pratica catastale con costi, sanzioni e spese tecniche afferenti quantificabili ad un massimo di 600 euro.

STATO CONSERVATIVO

Il laboratorio artigianale risulta in buono stato di conservazione e manutenzione

PARTI COMUNI

Dal regolamento per il condominio del caseggiato civ.18 e civ.20 di via Monte Zovetto in Genova, fornito dall'Amministratore del condominio, che era stato inserito nell'"Atto Notarile Rogito Notaro A. Oneto dell'agosto 1930 per l'appartamento int.12 portico n.18", all'articolo 2, sono definite le parti comuni ed indivisibili tra i proprietari:

- a) il portico, l'atrio e la scala del civico n.20 di via Monte Zovetto;
- b) il portico, l'atrio e la scala del civico n.18 di via Monte Zovetto;
- c) il portico e l'atrio con accesso dalla via privata Montallegro;
- d) il cortile contiguo al portico della strada privata;
- e) l'alloggio del portiere composto di due camere, ingresso, cucina e w.c.;
- f) quant'altro stabilito dalla legge quale proprietà comune come cisterna, locale pompa, locale ripostiglio, corridoio fra i due portici al piano della portineria, colonne montanti, luce, gas, acqua, fognature etc.

e da integrazione del 1963 l'impianto di riscaldamento per gli immobili residenziali.

(allegato 14_regolamento di condominio)

I millesimi dell'immobile civ. 46r. sono:

generali 13,35/1000;

scale: 19,01/1.000.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La scala di accesso all'immobile presenta una servitù passiva: il conduttore, che gestiva un esercizio commerciale, prima del 1968 (anno in cui il **** Omissis **** acquistava l'immobile), aveva prolungato la scala fino a giungere al piano strada di via Palazzi, allo scopo di incrementare l'accessibilità degli acquirenti residenti nella via sottostante. Conseguentemente la scala è diventata di pubblico passaggio costituendo così una servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Laboratorio artigianale in buono stato di conservazione e manutenzione, come specificato in dettaglio:

- Esposizione: lato di accesso a nord mentre il lato maggiore dell'immobile esposto ad est ha affaccio sull'intercapedine situata sotto il marciapiedi di via Monte Zovetto;
- Altezza interna utile: altezza 3,40 metri eccetto che nel bagno e nel ripostiglio a, situati sotto all'ingresso del condominio e si presenta come sottoscala per un tratto ad altezza interna 2,00 m. poi un soffitto inclinato fino a raggiungere la quota di 3,40 m.;
- Strutture verticali: struttura portante in pilastri in cemento armato e tamponamenti in laterizio;
- Solai: travi in c.a. e solaio con travetti in laterizio;
- Pareti interne: in mattoni intonacati tinteggiati in varie colorazioni; piastrelle in ceramica nel bagno;
- Pavimentazione interna: in prevalenza di graniglia; piastrelle in ceramica nel bagno e nel ripostiglio a; in laminato effetto legno nel corridoio;
- Soffitti: intonacati e dipinti colore bianco;
- Infissi esterni: ingresso con serranda in alluminio e porta finestra a due ante con telaio metallico; sei finestre affacciate sull'intercapedine e parzialmente emergenti al livello strada del marciapiede di via Monte Zovetto, cinque con telaio in legno e vetro singolo mentre il finestrino del bagno di ridotte dimensioni ha il telaio in metallo bianco e vetro singolo;
- Infissi interni: cinque porte di cui due in legno tamburato e tre con telaio metallico, di cui una con tamponamento trasparente in vetro e le altre due in materiale opaco;
- Bagno: provvisto di antibagno con lavabo, w.c. e doccia;
- Illuminazione: dove ancora presenti corpi illuminanti con tubi a fluorescenza;

- Impianto elettrico: parzialmente in canalina fuori traccia;

- Impianto idrico: per acqua fredda, tubazione sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/06/1942 al 30/05/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dante Pastore	25/06/1942		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	06/08/1942	5367	2250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/1968	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Davide Casanova	30/05/1968	723	272
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/06/1968	12865	9521
		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.



L'atto di provenienza con cui **** Omissis **** acquistava l'immobile è inserito come allegato alla presente perizia.

(allegato 06_atto di provenienza)

In relazione alla ricerca della conformità edilizia dell'immobile è emerso un progetto di allargamento della rampa della scala esterna che scende da via Monte Zovetto, di proprietà di **** Omissis **** risalente al 1988 (vedere capitolo Regolarità edilizia ed allegato 10_regolarità edilizia), scala sottointesa, ma non descritta, nell'atto di compravendita.

La scala di accesso all'immobile è presente nella planimetria del progetto approvato del fabbricato, ma provvista di una sola rampa che scende da via Monte Zovetto unicamente per accedere all'immobile.

E' stata effettuata una visura all'Atto del Notaio Dante Pastore Repertorio n.8585 del 26/06/1942, in cui **** Omissis ****, che aveva venduto il bene ad **** Omissis ****, diventava proprietario del bene in oggetto, di cui si riportano alcune parti estratte dalla sottoscritta dal "Verbale di Assemblea della "Impresa Edilizia Montallegro" Società anonima in liquidazione. Assegnazione ai soci dell'attivo e del passivo sociale. Chiusura delle liquidazioni. (...) Sono presenti l'ing. Pietro Pellerano... mandatario del proprio figlio Giorgio Pellerano (...) b) magazzino facente parte del caseggiato 18-20 via Monte Zovetto scala B posto al piano sottostante (...) c) bottega nord (...) posta al piano sottostante distinta con il civ.28r. (che attualmente è 46r.) scala B confine con il distacco di via Monte Zovetto n.22 (...) d) appartamento (...) "in catasto non figura perché di nuova costruzione" (...) gli immobili si intendono assegnati (...) specialmente con i diritti proporzionale di comproprietà e parti di casa comune e specialmente sull'area della casa, sui cortili, androni, portineria, vani delle scale, cisterne, condutture ecc. niente esclusivo o riservato".

Nemmeno in questo atto è specificata la presenza della scala.

E' stata fatta una ispezione ipotecaria per soggetto per verificare l'esistenza di eventuali atti di compravendita della scala e terreno annesso, che ha avuto esito negativo.

Nel bilancio condominiale la scala è considerata come autonoma unità immobiliare di proprietà di **** Omissis **** con specifiche spese. L'Amministratore del Condominio ha confermato che la scala appartiene a **** Omissis ****.

Sono state fatte ulteriori visure catastali per soggetto ma non è emersa l'unità immobiliare "scala".

La figlia del titolare dell'immobile ha confermato che la scala (rappresentata nel progetto del fabbricato) in origine aveva accesso esclusivo all'immobile ed era costituita da rampa unica e pianerottolo al piano dell'ingresso.

Precedentemente all'acquisto del signor **** Omissis ****, avvenuto nel 1968, l'immobile era stato dato in locazione dal **** Omissis **** ad uso commerciale (rivendita di frutta e verdura): il conduttore aveva prolungato la scala fino a giungere al piano strada di via Palazzi, allo scopo di incrementare l'accessibilità degli acquirenti. Conseguentemente la scala è diventata di pubblico passaggio costituendo una servitù.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 07/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Napoli il 25/09/2004
Reg. gen. 45610 - Reg. part. 10888
Importo: € 117.721,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.860,77

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 06/04/2022
Reg. gen. 11898 - Reg. part. 8725
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

L'ispezione ipotecaria del 24/02/2023 aggiornata al 07/05/2023, è risultata invariata.
(allegato 09_ispezione ipotecaria)



NORMATIVA URBANISTICA

- L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39

- Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Monte Zovetto 18-20 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico).

Il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico) quale Bellezza individua areale "villa ex Stuarda poi Ravano".



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



- La ricerca condotta presso l'Archivio Storico del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto del fabbricato di via Monte Zovetto 18-20 (al tempo il civico indicato era il numero 0), rubricato al n.190 del 1931; non è stato reperito il decreto di abilità poiché il fabbricato è stato costruito prima del 1934.

- La ricerca condotta presso l'Archivio di Edilizia Privata del Comune di Genova ha consentito la visura del progetto n.52 del 1988 che riguarda l'ampliamento della scala di accesso ai fondi, autorizzato con provvedimento n.646 del 22/08/1988.

(allegato 10_regolarità edilizia)

_Difformità edilizia

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima, graficamente rappresentato nella planimetria elaborata dalla sottoscritta (allegato 04_planimetria restituzione grafica rilievo), è difforme rispetto alla planimetria del progetto approvato del fabbricato (allegato 10_regolarità edilizia) relativamente a:

_Nel progetto del fabbricato, 191/1930 la scala di accesso al laboratorio artigianale (oggi civ.46 r.) scende perpendicolarmente alla via ed è a rampa unica che si ferma al pianerottolo di accesso all'immobile: attualmente la scala scende lungo il muro di parapetto di via Monte Zovetto (quota 16,60) e dopo il pianerottolo di accesso all'immobile, prosegue fino al piano di via Palazzi (quota 11,20): è stato riferito che precedentemente all'acquisto del signor **** Omissis ****, avvenuto nel 1968, l'immobile era stato dato in locazione ad uso commerciale (rivendita di frutta e verdura): il locatore aveva prolungato la scala fino a giungere al piano strada di via Palazzi, allo scopo di incrementare l'accessibilità degli acquirenti.

_Nel progetto del fabbricato risulta una diversa disposizione degli spazi interni negli immobili, con frazionamento e fusione delle unità immobiliari. La bottega era prevista come connessa all'appartamento (attuale interno B del condominio) e il magazzino era un unico locale situato lungo il fabbricato tra le due botteghe speculari tra loro.

- Nella relazione tecnica del progetto di allargamento della scala si legge che la scala faceva parte di un cortile di maggiore area, di proprietà del richiedente, **** Omissis **** (...) e nelle prescrizioni per l'approvazione si indica di mantenere aperto il sottoscala e sistemarlo convenientemente a giardino (allegato 10_regolarità edilizia). Allo stato attuale il sottoscala risulta chiuso da una tramezza ed accessibile mediante una porta e l'area è chiusa da una cancellata, come appartenente ad altra proprietà, anche se non risulta alcun atto di compravendita.

_Regolarizzazione delle difformità

- La scala:

La difformità rispetto al progetto del fabbricato, potrà essere regolarizzata, attraverso quanto deliberato dall'art.48 della L.R. 16/08 sostituito dall'art. 7 della L.R. 45/08 che consente, per opere eseguite prima del 1 settembre 1967, non rientranti nella definizione di opere interne di cui all'articolo 22 comma 2, (...) che concretano variazioni non già accatastate all'epoca della loro realizzazione, mediante invio al Comune di comunicazione di:

- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione di sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato;
- b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato;
- c) autocertificazione attestante l'epoca di costruzione dei lavori;

- Il frazionamento e variazioni interne dell'unità immobiliare:

la pratica autorizzativa può essere realizzata tramite SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) a prescindere dal periodo in cui vengono effettuati i lavori, dal momento che le modifiche al DPR 380/2001 sono da considerarsi sempre come reattive.

Dovrà essere verificata la doppia conformità urbanistica alle normative, ed alle norme edilizie ed essere versata una somma stabilita dall'Ufficio comunale in relazione alla variazione di valore dell'immobile, variabile tra 516 e 5.164 euro; sarà poi necessario l'ottenimento del Certificato di Agibilità con le relative certificazioni di conformità, sarà necessario provvedere con una S.C.A., Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e il decreto SCIA 2 D.Lgs. 222/2016

il costo della regolarizzazione comprende gli onorari professionali per redazione pratica, le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria, per un totale di circa 4.500 euro.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Come richiesto dal quesito si allega alla presente relazione l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dalla sottoscritta Arch. Anna Sessarego, iscritto all'Ordine degli Architetti di Genova con il n. 1264, iscritto nell'Elenco regionale della Regione Liguria dei professionisti abilitati al rilascio della Certificazione Energetica con il n. 7562 (allegato 11_APE 13576_2023_7562_signed - allegato 12_ricevuta APE_2023_13576).

L'attestato, con il codice identificativo n. 07202313576, classifica l'appartamento come prestazione energetica globale in Classe D ed ha un EP_{gI,nren} (indice della prestazione energetica non rinnovabile) pari a 218,17 kWh/mq2anno.

Nel documento è riportato l'intervento di miglioramento della prestazione energetica raccomandato e la stima dei risultati conseguibili esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento. Mediante un intervento di isolamento della muratura perimetrale con un insuflaggio nell'intercapedine dell'immobile di resine ureiche, viene mantenuta la classe D ma con un minore EP_{gI,nren} di 200,53 kWh/mq2 anno, con un tempo di ritorno dell'investimento di nove anni.

Gli impianti elettrico, idraulico, ad una sommaria analisi appaiono conformi alle norme, fatto salvo di una puntuale verifica degli stessi da parte di un tecnico abilitato. Il costo della Dichiarazione di Conformità degli impianti (DICO), quando realizzata da un tecnico e non da un professionista, è compreso nelle lavorazioni e dipende sostanzialmente dalle opere necessarie per realizzare un nuovo impianto o per adeguarlo, mentre il costo della dichiarazione di rispondenza è di circa 350 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 360,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.283,29

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del Condominio di via Monte Zovetto 18-20, Amministrazione VBS srl (allegato 13_rendiconto condominio MonteZovetto 18-20) si riporta:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile, è in totale di circa € 360,30, di cui 315,80 € per l'immobile e 44,50 € per la scala di accesso (da preventivo 2022/23);
- le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni risultano in totale 8.283,29 € (7.247,74 € per l'immobile + 1035,55 per la scala di accesso).
- alla data di redazione della perizia, non ci sono spese straordinarie già deliberate;

I millesimi dell'immobile sono:

generali 13,35/1000;

scale: 19,01/1.000.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R., piano S1
L'immobile adibito a laboratorio artigianale di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico 18 - 20 di via Monte Zovetto, contraddistinto con il civico 46r., al piano semi interrato, composto da due ampi locali, un corridoio, un bagno con antibagno, due ripostigli e la scala esterna di accesso, ha una superficie convenzionale di 106,19 metri quadrati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 132.525,12

La valutazione dell'immobile è stata operata adottando il metodo di stima sintetico per comparazione di valore fornito dai borsini immobiliari.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione 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, tenuto conto anche della posizione del fabbricato.

Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale, computata come stabilito dal DPR 138/98, che è stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali, a quella dei muri interni, alla superficie dei muri in comunione con gli immobili adiacenti che è stata computata al 50% e la scala esterna di accesso al 20%, cioè pari a 106,19 metri quadrati (allegato 04_restituzione grafica del rilievo).

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

La banca dati risulta aggiornata al II° semestre del 2022.

L'immobile oggetto della stima è accatastato nella categoria C/3, cioè come "laboratori per arti e mestieri" secondo la tabella delle categorie catastali, per la sua specificità è stato equiparato sia a quella a destinazione commerciale dei negozi e magazzini, sia alla destinazione produttiva di categoria "laboratori" della tabella O.M.I. che riporta a Genova, Zona Semicentrale / ALBARO -BOCCADASSE TU.A. (C.SO ITALIA - PIAZZA LEONARDO DA VINCI- V. CAVALLOTTI - V. PISA - V. NIZZA - V. ALBARO), con codice di zona C06, Microzona catastale n.77, che prevede per la destinazione d'uso commerciale: magazzino: da 680 a 1200 €/mq.; negozio (scadente): da 1050 a 2050 €/mq. e per la destinazione d'uso produttiva: Laboratori con valori da un minimo di 820 €/mq. ad un massimo di 1.300 €/mq.; (allegato 15_valori OMI).

Considerando che, a causa della persistente crisi di mercato i valori OMI sopraenunciati, risultano spesso sovradimensionati rispetto alle reali quotazioni del mercato, e volendone comunque tenere conto, questi valori sono stati confrontati e mediati con le quotazioni di vendita di un altro borsino immobiliare nazionale, il "Borsino immobiliare.it", i cui valori sono stati opportunamente ponderati (tabella A in allegato 16_tabelle stima).

Attraverso la valutazione indicata, che è stata confrontata con i dati di mercato forniti dalle agenzie di mediazione immobiliare della zona, è stato ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale di 1.300 euro.

Il valore ottenuto di 1.300 €/mq., riferito ad immobili con caratteristiche medie di quella tipologia immobiliare, nell'ambito della zona in cui ricade il bene oggetto di stima, è ulteriormente raffinato in funzione di alcuni coefficienti di differenziazione che sono stati individuati per determinare un valore unitario il più possibile aderente all'immobile oggetto della presente relazione (tabella B in allegato 16_tabelle stima).

Il coefficiente di differenziazione è stato ottenuto attraverso il prodotto tra i vari coefficienti ed è uguale a 0,96.

Il valore al metro quadro dell'immobile è ottenuto attraverso la media delle quotazioni moltiplicato per il coefficiente di differenziazione

$1300 \text{ €/mq.} \times 0,96 = 1.248 \text{ €/mq.}$

Pertanto la valutazione dell'immobile in esame, che ha superficie commerciale di 102,01 mq., risulta essere:

$$1.248 \text{ €/mq.} \times 106,19 \text{ mq.} = 132.525,12 \text{ €}$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R., piano S1	106,19 mq	1.248,00 €/mq	€ 132.525,12	100,00%	€ 132.525,12
				Valore di stima:	€ 132.525,12

Valore di stima: € 132.525,12

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5100,00	€
Spese condominiali insolute	8283,29	€

Valore finale di stima: € 112.000,00

In considerazione della riduzione del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione, è abbattuto il valore di 132.525,12 euro, del 5%:

$$132.525,12 \text{ €} \times 0,95 = 125.898,864 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese per la regolarizzazione di:

- difformità catastali 600 €
 - difformità edilizie di 4.500 €
- per un totale di 5.100 €

$$125.898,864 \text{ €} - 5.100,00 \text{ €} = 120.798,864 \text{ €}$$

A questo valore saranno detratte le spese condominiali ordinarie insolute degli ultimi due anni che ammontano



a 8.283,29 euro, che saranno a carico dell'acquirente

120.798,864 € - 8.283,29 € = 112.515,574 €

Il valore dell'immobile sarà arrotondato a 112.000,00 €



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 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sessarego Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - 01_Perizia versione privacy
- ✓ Altri allegati - 02_verbale accesso immobile
- ✓ Foto - 03_individuazione e documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - 04_planimetria_restituzione grafica
- ✓ Altri allegati - 05_certificato anagrafe esecutato
- ✓ Atto di provenienza - 06_atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - 07_visura storica catastale
- ✓ Planimetrie catastali - 08_planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - 09_ispezione ipotecaria
- ✓ Tavola del progetto - 10_regolarita` edilizia
- ✓ Altri allegati - 11_APE_13576_2023_7562-signed
- ✓ Altri allegati - 12_ricevuta Regione APE_2023_13576
- ✓ Altri allegati - 13_rendiconto condominiale Montezovetto 18-20
- ✓ Altri allegati - 14_regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - 15_valoriOMI



- ✓ Altri allegati - 16_tabelle stima
- ✓ Altri allegati - 17_Attestazione di conformita` allegati alla perizia



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio ubicato a Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R., piano S1
L'immobile adibito a laboratorio artigianale di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico 18 - 20 di via Monte Zovetto, contraddistinto con il civico 46r., al piano semi interrato, composto da due ampi locali, un corridoio, un bagno con antibagno, due ripostigli e la scala esterna di accesso, ha una superficie convenzionale di 106,19 metri quadrati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: - L'immobile è inserito nel P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale), in vigore dal 3/12/2015, nella zona AC-IU, ambito di conservazione dell'impianto urbanistico, Struttura del Piano, Livello 3, Tav.39 - Vincolo architettonico, archeologico, paesaggistico: l'edificio di via Monte Zovetto 18-20 non risulta tra i beni vincolati del D.Lgs. N°42/2004 parte II (vincolo architettonico). Il contesto dell'edificio è vincolato ai sensi del D.Lgs. N°42/2004 parte III (vincolo paesaggistico) quale Bellezza individua areale "villa ex Stuarda poi Ravano".

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 210/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00



Bene N° 1 - Laboratorio			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Monte Zovetto 46 R., piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 60, Part. 823, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C3	Superficie	106,19 mq
Stato conservativo:	Il laboratorio artigianale risulta in buono stato di conservazione e manutenzione		
Descrizione:	L'immobile adibito a laboratorio artigianale di proprietà di **** Omissis **** situato nel Comune di Genova, facente parte del fabbricato civico 18 - 20 di via Monte Zovetto, contraddistinto con il civico 46r., al piano semi interrato, composto da due ampi locali, un corridoio, un bagno con antibagno, due ripostigli e la scala esterna di accesso, ha una superficie convenzionale di 106,19 metri quadrati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Napoli il 25/09/2004
Reg. gen. 45610 - Reg. part. 10888
Importo: € 117.721,54
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 58.860,77



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Genova il 06/04/2022
Reg. gen. 11898 - Reg. part. 8725
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

