
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tuscano Clelia, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.

promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Patti.....</u>	<u>6</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>6</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>6</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>6</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>7</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>7</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>8</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>11</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>15</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 20/2025 del R.G.E.....</u>	<u>16</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 97.221,56.....</u>	<u>16</u>

INCARICO

In data 05/02/2025, il sottoscritto Arch. Tuscano Clelia, con studio in Via Bettolo, 9 - interno 2 - 16031 - Bogliasco (GE), email clelia.tuscano@gmail.com, PEC clelia.tuscano@archiworldpec.it, Tel. 339 6354434, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T (Coord. Geografiche: 44.42864, 8.77994)

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al piano rialzato di un fabbricato dei primi anni '60 e comprende quattro vani, cucina abitabile, un bagno, ingresso cieco e spazio aperto di circa 100 mq.

La superficie netta dell'appartamento è di circa 86 mq, la superficie lorda commerciale di 112,70 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

CONTESTO. Il fabbricato si trova in una zona residenziale compresa fra l'autostrada Genova -Ventimiglia e la fascia di Pra dove con di un importante processo di riqualificazione sono stati realizzati un parco urbano, impianti sportivi (campo per il calcio, piscine), pista ciclabile, passeggiata pedonale affacciata sul canale di calma. Il fabbricato in esame si trova a poche decine di metri dall'autostrada, che in questo tratto non ha un impatto acustico sensibile in quanto completamente schermata dalle barriere che limitano la diffusione del rumore dei veicoli in transito.

Il tessuto commerciale aggregato intorno al percorso storico di via Sapello e sul fronte affacciato sul nuovo parco urbano offre i principali servizi e generi commerciali.

ACCESSIBILITA'. L'appartamento si trova al piano rialzato, e si raggiunge superando due rampe di otto scalini, una esterna e una interna al portone. Il giardino è a una quota inferiore all'appartamento: occorre scendere cinque scalini.

Le fermate dei mezzi pubblici sia in direzione Voltri sia verso il centro città distano circa 200 metri, che si percorrono in pochi minuti.

Il fabbricato è raggiungibile in automobile, e c'è qualche disponibilità di parcheggio nella zona.

Il casello autostradale di Genova- Pra dista circa un chilometro.

La stazione ferroviaria di Genova - Voltri dista un paio di chilometri.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile in data 04/02/2025, entro il termine di 45 giorni previsto dalla riforma del c.p.c. rispetto all'istanza di vendita depositata in data 27/01/2025.

Per quanto riguarda gli avvisi ex art. 498 C.P.C. il creditore ha depositato in data 11/02/2025 la ricevuta di accettazione della PEC di notifica all'Agenzia delle Entrate. Non risultano altri creditori iscritti, o sequestranti.

Al 26/02/2025 non risultano altri pignoramenti sull'immobile, oltre a quello trascritto in data 07/01/2025, che ha originato il presente procedimento (le risultanze in capo agli esecutati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono allegate con il n. 2).

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

NOTA. La comunione legale dei beni è stata sciolta per la cessazione degli effetti civili del matrimonio a seguito della sentenza n. 596/2017 del Tribunale di Genova.

L'atto di provenienza del Notaio Claudio CANEPA del 25/05/2009 rep. 92973 è allegato con il n. 4.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con i muri perimetrali su distacco dall'autostrada Genova - Ventimiglia (terreno privato mappale 936 del foglio 13 sez. "C" Catasto Terreni), a est con i muri perimetrali e, tramite il giardino di pertinenza, con il distacco dal civ.55 C di via Sapello, a sud con i muri perimetrali e, tramite il giardino, con la strada privata di accesso al condominio, a ovest e di nuovo a sud con l'appartamento int. 1 bis, e a ovest con il vano scala B condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RESIDENZA	86,50 mq	101,26 mq	1	101,26 mq	300,00 m	T (rialzato)
TERRAZZA	31,20 mq	31,20 mq	0,15	4,68 mq	0,00 m	
GIARDINO	67,47 mq	67,47 mq	0,10	6,75 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				112,69 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	112,69 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie lorda commerciale, calcolata secondo le disposizioni D.P.R. 138/98 (comprendendo i muri interni e perimetrali, e il 50% dei muri di confine), conteggiando la superficie del terrazzo al 15% e quella del giardino al 10%, risulta di mq 112,70 confermando sostanzialmente la superficie di 114 mq calcolata d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate e indicata nella visura catastale.

L'altezza rilevata è di m 3,00.

Le superfici nette e le esposizioni dei vani principali sono le seguenti (nella tabella allegata con il n. 3 sono inseriti anche gli accessori):

- ingresso mq 6,46, cieco
- camera 1 mq 12.32, affaccio a nord
- camera 2 mq 16.65, affaccio a nord
- camera 3 mq 14,00, affaccio a est
- camera 4 mq 9,12, affaccio a est
- cucina mq 13, affaccio a sud.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli identificativi catastali di sezione, foglio, particella, categoria e classe sono invariati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987; nella visura catastale storica (all. n. 5) sono registrate:

- una variazione toponomastica del 10/7/2023: da "Via Zuccarello n. 85B/2" a "Via Zuccarello n. 85 Scala B Interno 2";
- una variazione del quadro tariffario del 1/1/1992: la rendita è modificata da L. 1.827 a € 831,50;
- l'inserimento dei dati di superficie il 9/11/2025, calcolati d'ufficio in mq 114 complessivi, e mq 99 escluse le aree scoperte.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
PRA	13	387	45	2	A3	5	7 vani	114 mq	831,5 €	T	

Corrispondenza catastale

PLANIMETRIA CATASTALE. La planimetria catastale è quella di impianto, presentata in data 19/11/1964 all'epoca della costruzione, e corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in data 6 marzo 2025 a meno della porta della cucina, che è arretrata nel corridoio di cm 65,5.

Per l'aggiornamento della planimetria catastale, necessario anche per la regolarizzazione edilizia (vedasi paragrafo sulla Regolarità Edilizia) si stima un costo di € 450,00 comprensivo dell'onorario professionale, degli accessori di legge e dei diritti di presentazione di € 70,00.

DATI CATASTALI. I dati della visura acquisita in data 07/02/2025 corrispondono ai dati dell'atto di pignoramento; la superficie catastale calcolata d'ufficio e inserita in data il 9/11/2015 è di mq 114, mq 99 escluse aree scoperte (vds. paragrafo sulla consistenza).

MAPPA CATASTALE. Il caseggiato non è inserito nella mappa del catasto terreni, tuttavia, considerato il numero delle unità immobiliari, l'eventuale costo irrilevante ai fini della stima.

La visura e la planimetria sono allegate con il n. 5, insieme all'estratto della mappa catastale.

PATTI

CONVENZIONI MATRIMONIALE E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE. Nessun diritto di abitazione trascritto.

Gli effetti civili del vincolo di matrimonio contratto fra gli esecutati risultano sciolti con sentenza n. 596/2017 del Tribunale di Genova del 16/02/2017. Fra le condizioni concordate tra i coniugi, al punto 3 è prevista l'assegnazione della casa familiare all'esecutata, perché vi abiti con il figlio, tuttavia non si considera tale accordo opponibile alla procedura perché la sentenza non è stata trascritta.

STATO CONSERVATIVO

FABBRICATO. Gli intonaci delle facciate e le tinteggiature delle parti comuni si presentano, in generale, in stato di conservazione più che decoroso, come anche l'atrio e il vano scala.

APPARTAMENTO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono; il bagno è stato rifatto. Le finiture sono in generale datate ma in buono stato di conservazione: finestre e persiane, porte e pavimenti risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione.

La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.

PARTI COMUNI

Dalla lettura del Regolamento di Condominio non risultano parti comuni oltre a quanto per legge, uso, consuetudine o destinazione è proprietà indivisa e comune ai condomini di un caseggiato.

Nel Regolamento non è fatta menzione della strada privata di accesso al fabbricato, che è in comune con il civ. 79, dove in occasione del sopralluogo erano parcheggiate una decina di automobili. Poiché si tratta di parcheggi di fatto, che non sono registrati come tali né presso l'Agenzia delle Entrate né presso il Comune, non si ritiene opportuno valutarli come tali ai fini della stima.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

SERVITÙ. L'Amministratore ha segnalato che sotto una parte del terrazzo è interrata una vasca condominiale di riserva d'acqua, accessibile tramite una botola nel giardino stesso, che costituisce servitù nei confronti del condominio.

Dalla visura in conservatoria, dall'esame dell'atto di provenienza e da quanto rilevato nel sopralluogo, l'unità immobiliare non risulta gravata da altri vincoli, servitù, pesi o limitazioni d'uso.

ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: dalle ricerche effettuate in Comune e in Conservatoria non risultano asservimenti urbanistici o cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO. Il palazzo è stato costruito all'inizio degli anni '60 con struttura in cemento armato. Ha sette piani fuori terra oltre a un piano fondi seminterrato destinato a cantine e un piano destinato a box. Gli appartamenti sono distribuiti tramite due vani scala con ascensore. La copertura è piana, non praticabile. Le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'atrio di ingresso è ampio, pavimentato in pietra naturale; le pareti sono in due toni di colore; la parte inferiore è rivestita con un prodotto del tipo lamato, più resistente della semplice coloritura.

Anche le pareti del vano scala sono in due colori, con la medesima finitura dell'atrio.

APPARTAMENTO INTERNO N. 2. L'appartamento è affacciato a nord, est e sud (vds. all. n. 3); gli spazi aperti sono pavimentati a sud in parte in piastrelle e in parte in cemento (sopra la cisterna condominiale di cui al paragrafo "servitù"), e a ovest in ghiaio sciolto, tranne il camminamento aderente all'edificio, che è in cemento.

La distribuzione dell'appartamento è razionale.

I pavimenti in graniglia nelle camere e in cucina, e in palladiana nell'ingresso e nel corridoio risalgono all'epoca della costruzione del fabbricato; il bagno è stato rifatto: il pavimento e i rivestimenti del bagno sono recenti, in ceramica.

Le porte sono in legno con specchiatura in vetro; le finestre sono in alluminio, dell'epoca della costruzione, tranne la porta finestra della cucina; nelle camere affacciate a nord il davanzale è ad altezza m 1,50. Tutte le finestre sono protette da tapparelle in pvc, e in legno nella camere a nord.

IMPIANTI. L'impianto di riscaldamento è condominiale, lo scambio è tramite termosifoni; all'acqua calda sanitaria provvede uno scaldacqua istantaneo autonomo, a gas. L'impianto idrico del bagno è stato con tutta probabilità rifatto ex novo in occasione delle opere di manutenzione che hanno comportato anche la sostituzione delle piastrelle e dei sanitari.

L'impianto elettrico è più recente dell'epoca della costruzione del palazzo, e presumibilmente è sfilabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutata.

Con riferimento a quanto già esposto al paragrafo "Patti", l'assegnazione della casa all'esecutata prevista nella sentenza n. 596/2017 di scioglimento del vincolo matrimoniale, non si considera opponibile alla procedura, in quanto non è stata trascritta, perciò l'immobile si considera libero ai fini della stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA		
Dal 18/11/1966 al 07/08/2007	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°
		NOT. ANTONIO FALZONE	18/11/1966	30823

Dal 07/08/2007 al 25/05/2009 **** Omissis ****

Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI GENOVA	15/12/1966	6381		1409
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
Rogante	Data	DENUNCIA DI SUCCESSIONE	Repertorio N°	Raccolta N°
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°
GENOVA 2	21/11/2007	16		467
Rogante	Data	COMPRAVENDITA	Repertorio N°	Raccolta N°
NOT. CLAUDIO CANEPA	25/05/2009	92973		8647
Presso	Data	Trascrizione	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI GENOVA	18/06/2009	13544		19257
Presso	Data	Registrazione	Reg. N°	Vol. N°

Dal 25/05/2009 **** Omissis ****

L'accettazione tacita dell'eredità della signora **** Omissis **** è stata trascritta a Genova il 18/6/2009 al R.P. n.13545, R.G. n. 19258 a seguito di atto del Notaio Claudio Canepa del 25/05/2009 rep. n. 92973, raccolta 8647.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a GENOVA il 18/06/2009
 Reg. gen. 19259 - Reg. part. 3446
 Quota: 1/1
 Importo: € 352.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 176.000,00
 Rogante: NOT. CLAUDIO CANEPA
 Data: 25/05/2009
 N° repertorio: 92974
 N° raccolta: 8648
 Note: INTESASANPAOLO S.P.A. ha ceduto il credito a FINN SPV S.R.L., che è creditore procedente (i contratti di cessione dei crediti sono riportati a pag. 3 dell'atto di pignoramento); mandataria di FINN SPV S.R.L. è INTRUM ITALY S.P.A.
- IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ESATTORIALE
 Iscritto a GENOVA il 03/09/2015
 Reg. gen. 22900 - Reg. part. 3586
 Quota: 1/2
 Importo: € 84.523,14

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 42.261,57

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
Iscritto a GENOVA il 15/12/2016
Reg. gen. 37647 - Reg. part. 6505
Quota: 1/2
Importo: € 119.364,96
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 59.682,48

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a GENOVA il 27/01/2025
Reg. gen. 2509 - Reg. part. 2048
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Le formalità sopra elencate sono quelle risultanti dal certificato notarile depositato dal creditore procedente in data 4/2/2025 e dalla visura presso il servizio Pubblicità Immobiliare effettuata dalla sottoscritta in data 18/2/2025 (allegato n.2).

NORMATIVA URBANISTICA

AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico).

VINCOLI PAESAGGISTICI: assenti.

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti.

DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti.

RISCHIO IDRAULICO (Piano di bacino AMBITO 12 e 13): rischio idraulico nullo, suscettività al dissesto molto bassa /bassa, area non sottoposta a vincolo idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

REGOLARITÀ EDILIZIA. Il progetto dell'edificio (con le modifiche 12/04/1963) è stato approvato con provv. 1242 del 17/04/1963; al progetto è seguita una variante (per aggiunta di un solaio a divisione del piano fondi) approvata con provv. n. 2475 del 30 luglio 1964.

Rispetto ai progetti approvati, lo stato attuale presenta qualche difformità:

- l'appartamento attualmente comprende una superficie di circa 18 mq segnata come "magazzino", affacciato a nord, e non comprende il vano affacciato a sud adiacente alla cucina (come rappresentato graficamente nell'allegato n. 9);
- il limite del giardino, di conseguenza, segue il limite di proprietà, perciò a sud si trova in corrispondenza della tramezza che definisce la cucina;
- la saletta esterna per scendere in giardino è diversa;
- l'attuale porta finestra della cucina è più stretta di quella disegnata nel progetto.

Non è perciò regolare sotto il profilo edilizio.

REGOLARIZZABILITA'.

L'annessione all'appartamento del vano destinato a magazzino è regolarizzabile ai sensi dell'art. 48, comma 1 della L.R. 16/08 che prevede che "Le opere in difformità da licenza edilizia eseguite prima del 1° settembre 1967 (omissis), purché già accatastate all'epoca di loro esecuzione e munite di certificato di abitabilità o agibilità, sono regolarizzabili, sotto il profilo amministrativo, mediante invio al Comune, da parte del proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, di comunicazione corredata da relazione descrittiva delle opere realizzate e da dichiarazione asseverata sulla data di esecuzione delle medesime e sui dati catastali e di abitabilità o agibilità".

Infatti

- per quanto riguarda l'accatastamento, la planimetria catastale è stata presentata in data 19/11/1964 all'epoca della costruzione, e rappresenta già la consistenza e perimetro dello stato attuale dell'appartamento;
- per quanto riguarda l'abitabilità, il provvedimento n. 3181 del 20/10/1964 autorizza l'abitabilità del caseggiato e "l'usabilità a magazzini (omissis) di due locali al lato nord nel piano rialzato" che la sottoscritta, in base al registro storico catastale delle unità immobiliari, ha ricostruito essere i due magazzini centrali, tuttora censiti in categoria C/2 con i civici 91-93 r di 38 mq, e con i civici n. 95r e 97r di superficie 38 mq, esattamente pari alla superficie dei due magazzini centrali misurata nel progetto; perciò il provvedimento di abitabilità sopra citato è riferito all'intera superficie dell'attuale appartamento.

Le piccole opere non rispondenti alla planimetria catastale (scaletta per scendere al giardino, misure della porta finestra della cucina, eventuali altre piccole differenze nelle misure delle bucatore,...) sono invece sanabili ai sensi del comma 2 del medesimo art. 48 L.R. 16/08, che prevede che, ove le opere non siano state accatastate all'epoca della loro esecuzione, esse siano regolarizzabili mediante comunicazione di cui all'art. 22 comma 3, preceduta dal versamento di 516.000,00 €. La pratica riferita al comma 1 può essere ricompresa in quella riferita al comma 2.

In conclusione, le difformità dal titolo edilizio sopra rilevate sono regolarizzabili tramite presentazione di una pratica unica ai sensi dell'art. 48 comma 2 della L.R. 16/08, il cui costo è stimato in € 2.537,00 di onorari professionali comprensivi degli accessori, cui sono da sommare i versamenti di € 516,00 e di € 91,00 per diritti di segreteria previsti dal Comune di Genova, per un totale di € 3.144,00. Alla pratica di regolarizzazione va allegata la planimetria catastale aggiornata; il relativo costo è quello indicato nel paragrafo "Dati catastali", pari a € 450,00.

La sottoscritta ha condiviso quanto sopra con l'attuale responsabile dell'Unità Territoriale Ponente del servizio Edilizia Privata del Comune di Genova, tuttavia ritiene opportuno applicare una ulteriore detrazione percentuale del 5% per eventuali maggiori oneri che si rendesse necessario sostenere per aggiornamento delle norme o dei diritti richiesti.

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.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA. L'APE con scadenza 09/05/2035, è allegato con il numero 9.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI. Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Con riferimento a quanto esposto nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti", per la verifica e l'acquisizione delle certificazioni si stima un costo forfettario di € 1.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'Amministratore pro tempore del condominio **** Omissis **** ha comunicato

- che le spese di amministrazione ordinaria relative all'int. 2 del civ. 85 di via Zuccarello sono circa 677,00 €/anno, e che variano a seconda del consumo dell'acqua;

- che è in corso un esercizio straordinario per i lavori di manutenzione straordinaria del prospetto ovest e di una parte del prospetto nord; l'importo di competenza dell'int. 2 è di € 2.960,33 di cui sono stati pagati € 1.887,37, e sono da pagare € 1.073,26;

- che per l'esercizio 2023-2024 risulta un debito consuntivo di € 644,24, e per l'esercizio 2024-2025 è prevista a preventivo una spesa di € 715,00;

- che i millesimi generali di competenza dell'int. 2 nel condominio di via Zuccarello 85 sono 22,587;

- che l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia comune ai civv. 59, 69, 79 e 85 via Zuccarello, e che la spesa media annua è di € 1.182,00 circa, che varia in funzione del costo dell'energia e del consumo;

- che i millesimi di competenza dell'int. 2 nel Condominio Gestione Riscaldamento via Zuccarello civv. 59, 69, 79 e 85 sono 26,483 su un totale di 3.000 mm.

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 ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T

L'appartamento si trova al piano rialzato di un fabbricato dei primi anni '60 e comprende quattro vani, cucina abitabile, un bagno, ingresso cieco e spazio aperto di circa 100 mq. La superficie netta dell'appartamento è di circa 86 mq, la superficie lorda commerciale di 112,70 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 387, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 112.690,00

CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE. Il più probabile valore di mercato, cioè il prezzo che la maggior parte dei potenziali acquirenti sarebbe disposto a pagare per acquisire la proprietà dell'immobile, è stato determinato con il metodo sintetico – comparativo, rapportandosi ai valori delle compravendite effettuate nella zona. I valori di riferimento individuati sono riportati di seguito, ed esposti più dettagliatamente nell'allegato n. 10.

VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI, PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (i dati ad oggi disponibili sono dal gennaio 2020 al dicembre 2024). Il prezzo unitario medio sulle compravendite registrate nei caseggiati adiacenti, civ. 79 e civ. 69, è di circa 980,00 €/mq per il civ. 79, e di circa 1.000,00 €/mq per il civ. 69, esclusi i valori minimo e massimo (il valore sulla totalità delle compravendite si discosta di poco). Tutti i record sono appartamenti censiti nella medesima categoria del bene in esame e hanno caratteristiche estrinseche analoghe.

ASTE GIUDIZIARIE (astegiudiziarie.it)

Su questa piattaforma nella zona in esame (vds. planimetria all. n. 11) è pubblicata la vendita di tre appartamenti, non paragonabili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

- appartamento in via Sapello 3A /13 (E.I. 234/2024), in un condominio in cemento armato degli anni '50, posto al secondo piano, con ascensore, cat. A/3; sup. commerciale 70 mq, comprendente ingresso, cucina, bagno e due camere; ristrutturato; l'asta era prevista in data 17/04/2024 (non è pubblicato l'esito); valore di stima 125.000,00, corrispondente a un valore unitario di 1.785,70,00 €/mq, e di €/mq 1.339,00 per l'offerta minima;

- appartamento in via Salgari 54/4 (E.I. 87/2024), in un edificio in linea dell'espansione a monte dell'autostrada Quartiere Giardino edificata negli anni '70, cat. A/2, posto al secondo piano, con ascensore; sup. commerciale 128 mq, comprendente ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno; stato di conservazione buono; asta prevista in data 25/06/2025; valore di stima 203.000,00, corrispondente a un valore unitario di 1.586,00 €/mq, e di 1.189,00 per l'offerta minima;

- abitazione di tipo economico via alla Pineta 13/2 (E.I. 600/2021), edificio a un piano in contesto totalmente differente (vds. foto nell'all.11).

Questi immobili tuttavia non sono direttamente comparabili con quello in esame, non costituiscono perciò riferimenti attendibili.

VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Questi parametri non concorrono determinare il valore di stima, vengono riportati solo come riferimento per dare contezza di quanto il valore stimato si discosti da essi: i valori minimo e massimo per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3 catastale) sono rispettivamente 820,00 e 1200,00 €/mq (vds. all. 10).

VALORE UNITARIO DI MERCATO ADOTTATO. In base alle analisi di mercato sopra esposte, considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile, in particolare la presenza del giardino pertinenziale, si adotta come più probabile valore unitario di mercato per l'immobile in esame il prezzo unitario di 1.000,00 €/mq.

Il calcolo, eseguito sulla base della superficie commerciale e del valore di mercato unitario, è da considerarsi come valore a corpo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - VIA ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T	112,69 mq	1.000,00 €/mq	€ 112.690,00	100,00%	€ 112.690,00
				Valore di stima:	€ 112.690,00

Valore di stima: € 112.690,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Certificazione degli impianti	1500,00	€
Spese condominiali insolite	1359,24	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3144,00	€
Eventuali ulteriori oneri di regolarizzazione	3,00	%
Aggiornamento della planimetria catastale	450,00	€

Valore finale di stima: € 97.221,56

L'entità della detrazione per le spese condominiali insolite potrebbe essere da aggiornare al momento della vendita dell'immobile.

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.

Bogliasco, li 19/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Perizia formato privacy
- ✓ N° 2 - Visura conservatoria
- ✓ N° 3 - Tabella superfici, esposizione vani, calcolo superficie commerciale
- ✓ N° 4 - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 - Visura e planimetria catastale, estratto di mappa
- ✓ N° 6 - Rilievo stato attuale
- ✓ N° 7 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 8 - Progetto, difformità, licenza, abitabilità
- ✓ N° 9 - APE
- ✓ N° 10 - Valori di riferimento per la stima

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - VIA ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T

L'appartamento si trova al piano rialzato di un fabbricato dei primi anni '60 e comprende quattro vani, cucina abitabile, un bagno, ingresso cieco e spazio aperto di circa 100 mq. La superficie netta dell'appartamento è di circa 86 mq, la superficie lorda commerciale di 112,70 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 387, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: AMBITO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE. L'immobile ricade in zona AC-IU (ambito di conservazione dell'impianto urbanistico). VINCOLI PAESAGGISTICI: assenti. VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI: assenti. DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI: assenti. RISCHIO IDRAULICO (Piano di bacino AMBITO 12 e 13): rischio idraulico nullo, suscettività al dissesto molto bassa /bassa, area non sottoposta a vincolo idrogeologico.

Prezzo base d'asta: € 97.221,56

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 97.221,56

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - VIA ZUCCARELLO 85, scala B, interno 2, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 387, Sub. 45, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	112,69 mq
Stato conservativo:	FABBRICATO. Gli intonaci delle facciate e le tinteggiature delle parti comuni si presentano, in generale, in stato di conservazione più che decoroso, come anche l'atrio e il vano scala. APPARTAMENTO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono; il bagno è stato rifatto. Le finiture sono in generale datate ma in buono stato di conservazione: finestre e persiane, porte e pavimenti risalgono presumibilmente all'epoca della costruzione. La documentazione fotografica è allegata con il n. 7.		
Descrizione:	L'appartamento si trova al piano rialzato di un fabbricato dei primi anni '60 e comprende quattro vani, cucina abitabile, un bagno, ingresso cieco e spazio aperto di circa 100 mq. La superficie netta dell'appartamento è di circa 86 mq, la superficie lorda commerciale di 112,70 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		