
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 367/2015 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	4
Precisazioni.....	5
Patti	5
Condizioni.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti	9
Riserve e particolarità da segnalare	10



INCARICO

Con udienza del 07/08/2015, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, con studio in Via B. Bosco - 16121 - Genova (GE), email architettocapra@gmail.com, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Davini Franco presso il Tribunale di Genova.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Tommaso Bottaro n. 50

DESCRIZIONE

Appartamento formato da locale unico, cucina, disimpegno, bagno.

L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione, con opere di restauro ed integrazione impiantistica pur conservando in parte alcuni materiali dell'epoca costruttiva; gli esterni sono stati oggetto di manutenzione relativamente recente.

La zona ove è ubicato l'appartamento esecutato si colloca a pochi metri dal Porticciolo turistico, dal lungomare e dal centro storico; già al disotto dello stesso edificio ed a poca distanza vi sono numerosi servizi commerciali; nella cittadina sono presenti le necessarie infrastrutture a servizio della residenza.

I parcheggi sono limitati ed a pagamento.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Tommaso Bottaro n. 50

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

A nord via Bottaro, a est altra unità immobiliare mapp. sub 12 (da correggere in sub. 10) indi scale condominiali, a sud altra unità immobiliare, a ovest altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
residenziale	27,36 mq	39,36 mq	1,00	39,36 mq	2,80 m	2 int. 2
Totale superficie convenzionale:				39,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				39,36 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Bagno h. m. 2,20

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/06/1992 al 29/05/1998	Sas Elettra di Pietro Ciucci & C.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 288, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale vani Rendita € 268,63
Dal 29/05/1998 al 13/06/2007	Sas Elettra di Pietro Ciucci & C.	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1108, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale vani Rendita € 268,63
Dal 13/06/2007 al 01/11/2015	ESECUTATO	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1108, Sub. 11 Categoria A3 Cl.1, Cons. 3 Superficie catastale vani Rendita € 268,63

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1108	11		A3	1	3	vani	286,63	2 int 2	

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

La particella esecutata sub. 12 è inesistente; generata da errore deve essere cancellata ed accorpata alla sub 10.

PRECISAZIONI

La particella sub. 12 è inesistente; generata da errore deve essere cancellata ed accorpata alla sub 10.

PATTI

L'immobile risulta libero.

CONDIZIONI

L'immobile non è divisibile.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono limitate all'ingresso, alle scale ed ai pianerottoli ai piani.

Quota millesimale 277,50.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento esecutato si trova al secondo piano interno 2 di un palazzo del centro storico, fronte porticciolo turistico, di sei piani fuori terra, che si sviluppa ad angolo tra la via Tommaso Bottaro e la via Maragliano, dotato di autonomo ingresso pedonale, scale interne di tipo chiuso senza ascensore.

Il fabbricato ha carattere di edilizia costruttiva tradizionale in mattoni pieni, con solai in muratura e legno, tetto a falde con gronde in legno. (allegati rif. a foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 28, 29).

L'accesso avviene dalla scala interna e ballatoio al piano (rif. a1 foto 7, 8).

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione intensiva in linea, corrente tipica del centro storico.



L'unità abitativa è formata da un un ingresso su locale unico, con separata cucina (dotata di finestratura interna) disimpegno e bagno cieco ribassato. (allegati rif. a foto n. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27).

L'altezza è di m. 2,80 nel locale unico, nella cucina, nel disimpegno e di m. 2,20 nel bagno;

Tipologie e materiali di finitura delle parti comuni:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso e disimpegno in marmette composte;
- scala condominiale in marmo di carrara, muri intonacati e dipinti;
- contatori sulle scale condominiali;
- tetto con finitura in ardesia tradizionale.

Tipologie e materiali di finitura dell'appartamento eseguito:

- porta di ingresso in legno tinto con doppia serratura;
- porte interne in legno laccato tipo griglia;
- doppi serramenti in legno verniciato con vetro semplice;
- pavimentazione in ceramica estesa al rivestimento in cucina e bagno;
- muri rifiniti al civile e tinteggiati;
- sistemi oscuranti composti da griglie esterne a due ante in legno verniciato;
- davanzali finestre in marmo scuro;
- climatizzazione con impianto in cucina;
- acqua calda con boiler elettrico in cucina;
- impianto gas-metano in cucina;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatori esterni.

Stato di conservazione:

- l'appartamento si trova in buono stato di conservazione ed è stato oggetto di restauri pur non recenti; le parti condominiali mantengono per lo più i materiali dell'epoca costruttiva.

Destinazione d'uso ed utilizzo dell'immobile:

- residenziale.

Esposizione: lato sud;

Barriere architettoniche: è agevole l'accesso fino all'ingresso dello stabile; la salita al piano è possibile solo con l'uso delle scale condominiali; nell'appartamento la distribuzione interna consente la fruizione di persone con difficoltà motoria con adattamenti di cucina e bagno.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/06/1992 al 29/05/1998	Sas Elettra di Pietro Ciucci & C., proprietà per 1/1	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/05/1998	ESECUTATO	Istrumento (vendita)	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La variazione catastale del 10/6/1992 ha dato origine al sub. 11 e al sub 12; quest'ultimo tuttavia è parte di altra unità immobiliare il sub. 10 (la scheda della particella sub. 10 deve essere corretta con l'inserimento di detto vano, già compreso nella planimetria dello stesso sub. 10). Il sub. 12 deve essere cancellato.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di di Genova aggiornate al 16/09/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 18/05/2015

Reg. gen. 3710 - Reg. part. 3031

Quota: 1/1

Formalità a carico

dell'acquirente

Note: Il pignoramento riguarda anche la particella sub. 12

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione di pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi in relazione alla formalità da cancellare, attualmente risultano in essere: €. 262,00.

Il pignoramento riguarda anche la particella sub. 12

NORMATIVA URBANISTICA

PIANO REGOLATORE GENERALE del Comune di Santa Margherita Ligure

Approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/95 e successiva rettifica con D.P.G.R. n. 536 del 09/09/96;

Entrato in vigore il 02/01/1996; Modificato con variante di adeguamento alla L.R. n. 19/1999 approvata con delibera di C.C. n. 81 del 20/12/2001, nonché con varianti approvate dalla Provincia di Genova con provvedimento dirigenziale dell'Area 05 rispettivamente n. 1281/19552 del 010/3/2002, n. 2663/45838 del 23/04/2003, n. 3302 del 04/06/2004 e n. 5403 del 20/09/2004;

Integrato con variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 4 del 30/1/2006 (introduzione art. 52 bis); Modificato con variante approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 219 del 14/03/2006 concernente l'introduzione delle Norme Puntuali del P.T.C.P., la revisione delle zone agricole ed altre varianti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione edilizia e modifiche interne, di cui licenza n. 2103 del 9/11/1972;



L'appartamento esecutato è stato oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/1985 di cui provvedimento n. 2442 del 29/6/2006.

Ai sensi dell'art. 40 L. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 277,50

Non risultano spese condominiali arretrate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non sono stati formati lotti in quanto l'immobile non è divisibile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) - Tommaso Bottaro n. 50
Appartamento formato da locale unico, cucina, disimpegno, bagno. L'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione, con opere di restauro ed integrazione impiantistica pur conservando in parte alcuni materiali dell'epoca costruttiva; gli esterni sono stati oggetto di manutenzione relativamente recente. La zona ove è ubicato l'appartamento esecutato si colloca a pochi metri dal Porticciolo turistico, dal lungomare e dal centro storico; già al disotto dello stesso edificio ed a poca distanza vi sono numerosi servizi commerciali; nella cittadina sono presenti le necessarie infrastrutture a servizio della residenza. I parcheggi sono limitati ed a pagamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1108, Sub. 11, Categoria A3



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 275.520,00
 La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, in ragione dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene. Sulla base della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Santa Margherita Ligure, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri: - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente); - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti; - 25% cantine e accessori; - 35% sottotetti non abitabili; - 15% giardini appartamenti. Valori Omi Comune di Santa Margherita Ligure, zona centrale, abitazioni di tipo civile con stato di conservazione normale €/mq. 4.100,00 min. ed €/mq. 5.900,00 max.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Santa Margherita Ligure (GE) - Tommaso Bottaro n. 50	39,36 mq	7.000,00 €/mq	€ 275.520,00	100,00	€ 275.520,00
Totale lotto:					€ 275.520,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La particella eseguita sub. 12 è inesistente; generata da errore deve essere cancellata ed accorpata alla sub 10.

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

Genova, li 18/11/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto

