
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE E.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grasso Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 183/2018 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXX



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.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima /Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2018 del R.G.E	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.032,48	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 18/06/2018, il sottoscritto Arch. Grasso Daniela, con studio in Via Paolo Imperiale 4/3 - 16126 - Genova (GE), email arch.danielagrasso@gmail.com, PEC daniela.grasso@archiworldpec.it, Tel. 010 2472373, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128

DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto di perizia è situato in località San Siro Foce, ovvero in una frazione del Comune di Mezzanego distante circa 8 Km dal centro cittadino.

Tale piccolo agglomerato è in realtà costituito da sole case sparse e dalla chiesa; non si identificano servizi pubblici o privati per la cittadinanza di alcun genere. Per qualunque "prima necessità" è quindi indispensabile raggiungere il nucleo abitato di Mezzanego, mentre per altri servizi pubblici (ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria) occorre raggiungere la città di Chiavari a circa 25 Km di distanza.

L'immobile si presenta come un fabbricato autonomo disposto su tre piani fuori terra e con caratteristiche tipiche dell'architettura rurale dell'entroterra ligure. Il piano terra a livello della strada vicinale (controterra su tre fronti) è occupato da tre locali con accessi dall'esterno e classificabili come cantine. Il piano primo - accessibile direttamente dall'esterno dalla fascia di terreno superiore o tramite la scala di collegamento interna al fabbricato - è costituito da un locale di ingresso affacciato sulla terrazza di pertinenza, un piccolo bagno di servizio, il soggiorno e la cucina. Al piano superiore, accessibile tramite scala interna, si trova una camera da letto matrimoniale, un bagno padronale ed un piccolo soppalco con altezze non abitabili ricavato in una porzione di sottotetto. Dalla camera da letto si accede ad una terrazza a parziale copertura del piano sottostante.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX (XX)
XXXXXXXXXXXX

L'immobile viene posto in vendita per iseguenti diritti:

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di XXXXXXXXXXXXXXXX

Da certificato anagrafico rilasciato dal Comune di XXXXXXXXXX (XX) xxxxxxxx risulta di stato civile xxxxxxxxx.

CONFINI

Il fabbricato confina:

nord-est: corte pertinenziale e terreno corrispondente al Mappale 243

nord-ovest: strada vicinale

sud-est: corte pertinenziale

sud-ovest: strada vicinale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,90 mq	122,40 mq	1,00	122,40 mq	2,50 m	primo e secondo
Cantina	41,20 mq	70,80 mq	0,20	14,16 mq	2,30 m	terra
Soppalco praticabile	7,50 mq	12,20 mq	0,33	4,03 mq	1,80 m	secondo
Terrazza	13,20 mq	14,40 mq	0,10	1,44 mq	0,00 m	primo
Terrazza	11,20 mq	12,30 mq	0,10	1,23 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				143,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1950 al 17/12/1999	XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX)	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 717 Categoria A4
Dal 17/12/1999 al 07/09/2018	XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX)	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 717 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 157 mq Rendita € 223,11 Piano T-1-2

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	
	1	717			A4	2	6 vani	157 mq	223,11	T-1-2		

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXX (xx) il certificato di residenza xxxxxx, dal quale risulta che xxxxxx residente in xxxxxxxxxxxx, civ. XX ed il certificato di stato civile dal quale xxxxxxxxxxxx.

PATTI

Il fabbricato risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO



L'immobile è in stato di abbandono, visibilmente degradato tanto negli ambienti interni quanto nella struttura esterna.

PARTI COMUNI

L'immobile non è parte di un contesto condominiale, pertanto non risultano parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile: variabile tra un minimo di 2 metri (al piano primo) ed un massimo di 3,20 metri (in corrispondenza del colmo al piano secondo).

Strutture verticali: in muratura portante in pietra.

Solai: con struttura in legno, tavolato e massetto per la posa del pavimento.

Copertura: tetto a due falde con struttura in legno, rivestimento in abbadini di ardesia posati a calce e finitura del colmo in coppi. Lo stato manutentivo è discreto. Inoltre, una porzione di copertura risulta piana (rifinita con guaina catramata a vista) in quanto corrispondente alla terrazza accessibile dal piano secondo.

Pareti esterne ed interne: la finitura delle murature perimetrali è in intonaco pittusto grezzo e non tinteggiato, con ampie superfici deteriorate e porzioni dove risulta visibile la muratura in pietra retrostante. Le pareti interne ed i soffitti sono intanacate con arenino grezzo, salvo alcune porzioni al piano primo rivestite in pietra a vista. Lo stato manutentivo è mediocre.

Pavimentazione interna: i rivestimenti dei pavimenti sono in piastrelle ceramiche o in cotto di diversa forma. Lo stato manutentivo è molto degradato.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in legno (con vetro semplice) dotate di ante oscuranti interne. Le porte interne e quelle sull'esterno sono in legno, in stato manutentivo carente.

Scale: le scale di collegamento interno sono in muratura, con pedate rivestite da lastre in pietra.

Impianto elettrico: presente, non a norma.

Impianto idrico: presente, ma con necessità di rifacimento.

Impianto termico: non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, l'immobile era libero in quanto non occupato da persone.

PROVENIENZE VENTENNA LI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/12/1999	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lupo Giuseppe			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	07/01/2000	78	69
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

E' stato effettuato accesso agli atti presso la Conservatoria di Chiavari per acquisire copia dell'atto di compravendita dell'immobile, ma tale atto risulta tra quelli sottratti durante un furto subito dalla Conservatoria.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 06/06/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Chiavari il 21/03/2018
Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2241
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro XXXXXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA A

L'immobile in oggetto appartiene all'Ambito ZAP (Zona Agricola Produttiva) del PRG del Comune di Mezzanego. Rispetto al PTCP della Regione Liguria, gli immobili sono interni all'Ambito IS-MA (Insediamento Sparso in regime di Mantenimento). Il fabbricato non ricade in area vincolata dal D.lgs n° 42/2004 - Vincolo paesaggistico di "bellezze di insieme".



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per l'immobile in questione è stata presentata nel 2003 una istanza di concessione edilizia in sanatoria (prot. n. 1698 del 24/04/2003) per il mantenimento di due canne fumarie abusive. Tale sanatoria non è stata completata nel suo iter, pertanto ad oggi la validità di tale pratica è decaduta.

Per il mantenimento delle canne fumarie in oggetto e quindi per regolarizzare lo stato dell'immobile, occorre presentare nuova istanza di sanatoria o procedere alla demolizione delle stesse.

Nella stima dell'immobile, si è considerato il costo relativo alla demolizione di tali manufatti, come opera da ricompandersi nel generale intervento di ristrutturazione dell'immobile.

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.

VINCOLI OD ONERI CON DOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sull'immobile non gravano vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128

Il fabbricato oggetto di perizia è situato in località San Siro Foce, ovvero in una frazione del Comune di Mezzanego distante circa 8 Km dal centro cittadino. Tale piccolo agglomerato è in realtà costituito da sole case sparse e dalla chiesa; non si identificano servizi pubblici o privati per la cittadinanza di alcun genere. Per qualunque "prima necessità" è quindi indispensabile raggiungere il nucleo abitato di Mezzanego, mentre per altri servizi pubblici (ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria) occorre raggiungere la città di Chiavari a circa 25 Km di distanza. L'immobile si presenta come un fabbricato autonomo disposto su tre piani fuori terra e con caratteristiche tipiche dell'architettura rurale dell'entroterra ligure. Il piano terra a livello della strada vicinale (controterra su tre fronti) è occupato da tre locali con accessi dall'esterno e classificabili come cantine. Il piano primo - accessibile direttamente dall'esterno dalla fascia di terreno superiore o tramite la scala di collegamento interna al fabbricato - è costituito da un locale di ingresso affacciato sulla terrazza di pertinenza, un piccolo bagno di servizio, il soggiorno e la cucina. Al piano superiore, accessibile tramite scala interna, si trova una camera da letto matrimoniale, un bagno padronale ed un piccolo soppalco con altezze non abitabili ricavato in una porzione di sottotetto. Dalla camera da letto si accede ad una terrazza parziale copertura del piano sottostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 717, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 46.702,76

Per la determinazione del prezzo unitario da assumere per la stima dell'immobile ci si è riferiti ai valori minimi espressi da OMI dell'Agenzia delle Entrate, FIAIP Osservatorio immobiliare della Regione Liguria e Borsino Immobiliare.

Nello specifico, la banca dati OMI esprime un valore minimo di 650 €/mq (per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo), la banca dati FIAIP indica un valore minimo di 400 €/mq (per abitazioni da ristrutturare), mentre il Borsino Immobiliare esprime un valore minimo di 456 €/mq (per abitazioni di tipo economico in buono stato).

Dalla media di tali cifre si ricava un valore di 502 €/mq che viene ridotto - con un abbattimento del 35% - a 326 €/mq visto lo stato di degrado e abbandono dell'immobile (per cui è necessario preventivare un importante costo di ristrutturazione) e la posizione decisamente isolata dello stesso rispetto al primo centro abitato di Mezzanego.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128	143,26 mq	326,00 €/mq	€ 46.702,76	100,00	€ 46.702,76
Valore di stima:					€ 46.702,76

Valore di stima: € 46.702,76



Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 42.032,48

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 17/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grasso Daniela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Cartografia PRG e PTCP
- ✓ N° 3 Ortofoto
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Istanza di Sanatoria n. 1968/2003
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie di rilievo
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di residenza e stato civile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128
Il fabbricato oggetto di perizia è situato in località San Siro Foce, ovvero in una frazione del Comune di Mezzanego distante circa 8 Km dal centro cittadino. Tale piccolo agglomerato è in realtà costituito da sole case sparse e dalla chiesa; non si identificano servizi pubblici o privati per la cittadinanza di alcun genere. Per qualunque "prima necessità" è quindi indispensabile raggiungere il nucleo abitato di Mezzanego, mentre per altri servizi pubblici (ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria) occorre raggiungere la città di Chiavari a circa 25 Km di distanza. L'immobile si presenta come un fabbricato autonomo disposto su tre piani fuori terra e con caratteristiche tipiche dell'architettura rurale dell'entroterra ligure. Il piano terra a livello della strada vicinale (controterra su tre fronti) è occupato da tre locali con accessi dall'esterno e classificabili come cantine. Il piano primo - accessibile direttamente dall'esterno dalla fascia di terreno superiore o tramite la scala di collegamento interna al fabbricato - è costituito da un locale di ingresso affacciato sulla terrazza di pertinenza, un piccolo bagno di servizio, il soggiorno e la cucina. Al piano superiore, accessibile tramite scala interna, si trova una camera da letto matrimoniale, un bagno padronale ed un piccolo soppalco con altezze non abitabili ricavato in una porzione di sottotetto. Dalla camera da letto si accede ad una terrazza a parziale copertura del piano sottostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 717, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto appartiene all'Ambito ZAP (Zona Agricola Produttiva) del PRG del Comune di Mezzanego. Rispetto al PTCP della Regione Liguria, gli immobili sono interni all'Ambito IS-MA (Insediamento Sparso in regime di Mantenimento). Il fabbricato non ricade in area vincolata dal D.lgs n° 42/2004 - Vincolo paesaggistico di "bellezze di insieme".

Prezzo base d'asta: € 42.032,48



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIA RE 183/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.032,48

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mezzanego (GE) - Località San Siro Foce, civ. 128		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 717, Categoria A4	Superficie	143,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile è in stato di abbandono, visibilmente degradato tanto negli ambienti interni quanto nella struttura esterna.		
Descrizione:	<p>Il fabbricato oggetto di perizia è situato in località San Siro Foce, ovvero in una frazione del Comune di Mezzanego distante circa 8 Km dal centro cittadino. Tale piccolo agglomerato è in realtà costituito da sole case sparse e dalla chiesa; non si identificano servizi pubblici o privati per la cittadinanza di alcun genere. Per qualunque "prima necessità" è quindi indispensabile raggiungere il nucleo abitato di Mezzanego, mentre per altri servizi pubblici (ospedale, casello autostradale, stazione ferroviaria) occorre raggiungere la città di Chiavari a circa 25 Km di distanza. L'immobile si presenta come un fabbricato autonomo mo disposto su tre piani fuori terra e con caratteristiche tipiche dell'architettura rurale dell'entroterra ligure. Il piano terra a livello della strada vicinale (controterra su tre fronti) è occupato da tre locali con accessi dall'esterno e classificabili come cantine. Il piano primo - accessibile direttamente dall'esterno dalla fascia di terreno superiore o tramite la scala di collegamento interna al fabbricato - è costituito da un locale di ingresso affacciato sulla terrazza di pertinenza, un piccolo bagno di servizio, il soggiorno e la cucina. Al piano superiore, accessibile tramite scala interna, si trova una camera da letto matrimoniale, un bagno padronale ed un piccolo soppalco con altezze non abitabili ricavato in una porzione di sottotetto. Dalla camera da letto si accede ad una terrazza a parziale copertura del piano sottostante.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 21/03/2018

Reg. gen. 2810 - Reg. part. 2241

A favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Formalità a carico della procedura

