

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:



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.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2017 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

All'udienza del 11/07/2018, il sottoscritto arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/07/2018 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 Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto e' costituito da un fabbricato un tempo adibito ad abitazione, ma attualmente in pessimo stato di conservazione, distinto con il numero 1 di via Crocetta. L'immobile comprende diversi ambienti collocati su quattro differenti livelli, ma non comunicanti internamente fra loro. Seguendo le denominazioni indicate sulla planimetria catastale (ALLEGATO N.05), al piano 3° seminterrato troviamo una cantina e una piccola corte esterna; al piano 2° seminterrato un locale identificato come "camera" e un ripostiglio; al piano 1° seminterrato un altro locale identificato come "camera"; infine al piano terra due locali, sfalsati e non comunicanti fra loro, identificati come "cucina" e "dispensa"; il tutto in cattivo stato di conservazione.

Tutti gli ambienti hanno accesso diretto dall'esterno attraverso serramenti in legno in cattive condizioni; il fabbricato e' in pietra a vista con solai in legno; la copertura e' parzialmente in lastre di pietra e in parte in lastre di fibrocemento.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/09/2018.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.



TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'Unità Immobiliare confina, partendo da Nord e procedendo in senso antiorario: terreni mapp.63, mapp.41, mediante muri perimetrali con altre unità immobiliari adiacenti, mapp.59, 604.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	22,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	6,00 m	III semint
Abitazione	28,00 mq	38,00 mq	1,00	38,00 mq	2,30 m	II semint
Abitazione	17,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq	2,30 m	I semint
Abitazione	25,00 mq	34,00 mq	1,00	34,00 mq	2,50 m	Terra
Giardino	90,00 mq	90,00 mq	0,18	16,20 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				114,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/12/1990 al 02/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 605 Categoria A4
Dal 02/04/2003 al 25/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 605 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 93 Rendita € 109,49 Piano T,I,II,III ss

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	605			A4		4 vani	102 mq	109,49		

PATTI

L'immobile risulta al momento del sopralluogo disabitato e in stato di abbandono.

Nell'atto di compravendita del 2/04/2003 il signor _____ si obbligava, anche per i propri eredi, in caso di vendita dell'immobile in oggetto, a offrirlo in prelazione alla signora _____ o sui eredi, con le seguenti modalità: " A tal fine il venditore dovrà a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno comunicare alla signora _____ o suoi eredi la volontà di vendere il bene, il prezzo richiesto e le modalità e i termini di pagamento concedendole un termine non inferiore a giorni 30 per accettare la proposta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno. Decorso inutilmente detto termine il bene sarà liberamente alienabile".

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali dell'immobile non sono attualmente compatibili con un utilizzo residenziale: non e' presente impianto idrico e servizi igienici, l'impianto elettrico e' limitato ad alcuni portalempade collegate con cavi esterni, non vi e' impianto di riscaldamento, molte finestre sono mancanti o danneggiate, le murature sono in pietra senza alcun tipo di rivestimento o finitura. Internamente alcuni solai si presentano in cattivo stato di conservazione, con particolare riferimento a quello sopra la cantina, puntellato in maniera precaria. La copertura si presenta in cattive condizioni, alcune lose in pietra si sono staccate danneggiando la grondaia in corrispondenza della finestra sopra il locale a piano terra denominato "dispensa".



PARTI COMUNI

non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono state riscontrate servitù sul bene in oggetto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio in oggetto e' costituito diversi locali posti su quattro livelli complessivi facenti parti di un nucleo rurale in località Crocetta.

Le altezze interne variano da 2,30 per i locali del I e II piano seminterrato, la "cucina" ha un tetto a falde con altezza da m.2,05-2,30 fino a 2,95 sotto il trave di colmo; la "dispensa" adiacente ha una doppia altezza di m.4,50, un tempo suddivisa da un graticcio intermedio in legno; la cantina al piano III seminterrato, nella quale catastamente veniva indicata un'altezza di m.3,10, ha un'altezza complessiva di circa 6 metri, ed e' visibile una parte di solaio in legno intermedio del quale restano solo alcune parti.

Le strutture verticali portanti sono in pietra, i solai in legno. Si ritiene segnalare la pericolosità del solaio sopra la "cantina" puntellato in maniera precaria con due tubi metallici da ponteggio, per sostenere travi lesionate, e la mancanza di diverse porzioni di tavolato che lasciano vedere il sottofondo e la pavimentazione del vano soprastante

La copertura ha la struttura in legno; il corpo di fabbrica a monte presenta due falde rivestite con ciappe di pietra, mentre la parte a valle e' costituita anch'essa da un tetto a due falde coperto con lastre oduline di fibrocemento.

Tutte le pareti sono in pietra a vista, solo in alcuni locali rivestite internamente con un intonaco rustico strollato in cattive condizioni.

Pavimentazioni interne: alcuni ambienti hanno pavimentazioni in piastrelle, altri al rustico in cemento o legno, il tutto in cattive condizioni

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti. L'illuminazione e' fornita da alcuni portalampada collegati con cavi volanti esterni

Il terreno circostante e la corte davanti la cantina sono incolte ed abbandonate.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo e' risultato libero, ingombro di materiali vari di proprietà dell'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/04/2003 al 05/07/2007	proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CECCHINI Alberto	02/04/2003	29990	8970
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	04/04/2003	3866	3047
		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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Chiavari il 04/04/2003
Reg. gen. 3867 - Reg. part. 539
Quota: 1/1
Importo: € 52.000,00
A favore di Banco di Chiavari e della Riviera Ligure s.p.a.
Contro
Capitale: € 26.000,00
Spese: € 26.000,00
Percentuale interessi: 6,10 %
Rogante: Notaio Cecchini Alberto
Data: 02/04/2003
N° repertorio: 29991
Note: intervenuto il Banco BPM Società per Azioni per il Banco di Chiavari e della Riviera Ligure
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Chiavari il 05/07/2007
Reg. gen. 7239 - Reg. part. 1672
Quota: 1/1



Importo: € 86.000,00
A favore di Banca Popolare di Vicenza
Contro
Capitale: € 43.000,00
Spese: € 43.000,00
Percentuale interessi: 5,95 %
Rogante: Notaio Rivara Carlo
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 164844
N° raccolta: 19457
Note: Debitore non datore di ipoteca

c.f.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 20/10/2014
Reg. gen. 7502 - Reg. part. 728
Quota: 1/1
Importo: € 34.564,06
Contro
Capitale: € 34.564,06
Rogante: Tribunale di Brescia
Data: 19/09/2014
N° repertorio: 6807
N° raccolta: 2014
Note: oltre spese di procedura e compensi
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chiavari il 07/12/2016
Reg. gen. 10826 - Reg. part. 1345
Quota: 1/1
Importo: € 11.096,00
A favore di
Contro
Capitale: € 7.697,19
Spese: € 3.398,81
Rogante: Tribunale di Genova
Data: 17/10/2016
N° repertorio: 2679
N° raccolta: 2016
- **Atto esecutivo** derivante da Verbale di pignoramento immobili
Iscritto a Chiavari il 27/01/2017
Reg. gen. 869 - Reg. part. 658
Quota: 1/1
Importo: € 7.489,43
A favore d
Contro
Capitale: € 4.921,34



NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano di Fabbricazione del Comune di Carasco, l'immobile risulta compreso in zona 12 - Agricola produttiva. (ALLEGATO 11); e ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico (bassa suscettività) (ALLEGATO 12).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate presso il Comune di Carasco non risultano pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto.

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.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) viene prodotto in allegato (ALLEGATO N.8)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1

L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato un tempo adibito ad abitazione, ma attualmente in pessimo stato di conservazione, distinto con il numero 1 di via Crocetta. L'immobile comprende diversi ambienti collocati su quattro differenti livelli, ma non comunicanti internamente fra loro. Seguendo le denominazioni indicate sulla planimetria catastale (ALLEGATO N.05), al piano 3° seminterrato troviamo una cantina e una piccola corte esterna; al piano 2° seminterrato un locale identificato come "camera" e un ripostiglio; al piano 1° seminterrato un altro locale identificato come "camera"; infine al piano terra due locali, sfalsati e non comunicanti fra loro, identificati come "cucina" e "dispensa"; il tutto in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno accesso diretto dall'esterno attraverso serramenti in legno in cattive condizioni; il fabbricato è in pietra a vista con solai in legno; la copertura è parzialmente in lastre di pietra e in parte in lastre di fibrocemento.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 605, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 21.812,00

I valori OMI per il Comune di Carasco - zona extraurbana, regione agraria n.8, riportano valori, per quanto riguarda le abitazioni, variabili da 710 a 1.050 €/mq, e per i magazzini, fra 320 e 475 €/mq.

Viste le caratteristiche intrinseche del fabbricato, che si presenta come una serie di locali sovrapposti non comunicanti internamente, nonché le condizioni di conservazione dello stesso, e infine la mancanza di dotazioni che renderebbero necessari notevoli interventi per poter dichiarare "abitabile" lo stesso, si ritiene dover applicare un importo unitario inferiore anche agli importi delle unità non residenziali pari a 160 €/mq.

All'importo risultante viene poi applicata una riduzione forfettaria nella misura del 15% per assenza della garanzia per vizi ed incentivo all'acquisto all'asta.

Pertanto: € 21.812,00 - 15% = € 18.540,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1	114,80 mq	190,00 €/mq	€ 21.812,00	100,00	€ 21.812,00
				Valore di stima:	€ 21.812,00



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 08/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galati Stefano



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1

L'immobile in oggetto e' costituito da un fabbricato un tempo adibito ad abitazione, ma attualmente in pessimo stato di conservazione, distinto con il numero 1 di via Crocetta. L'immobile comprende diversi ambienti collocati su quattro differenti livelli, ma non comunicanti internamente fra loro. Seguendo le denominazioni indicate sulla planimetria catastale (ALLEGATO N.05), al piano 3° seminterrato troviamo una cantina e una piccola corte esterna; al piano 2° seminterrato un locale identificato come "camera" e un ripostiglio; al piano 1° seminterrato un altro locale identificato come "camera"; infine al piano terra due locali, sfalsati e non comunicanti fra loro, identificati come "cucina" e "dispensa"; il tutto in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno accesso diretto dall'esterno attraverso serramenti in legno in cattive condizioni; il fabbricato e' in pietra a vista con solai in legno; la copertura e' parzialmente in lastre di pietra e in parte in lastre di fibrocemento. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 605, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel Piano di Fabbricazione del Comune di Carasco, l'immobile risulta compreso in zona 12 - Agricola produttiva. (ALLEGATO 11); e ricade in zona soggetta a vincolo idrogeologico (bassa suscettività)(ALLEGATO 12).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2017 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Carasco (GE) - via Crocetta 1, edificio 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 605, Categoria A4	Superficie	114,80 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile non sono attualmente compatibili con un utilizzo residenziale: non e' presente impianto idrico e servizi igienici, l'impianto elettrico e' limitato ad alcuni portalempade collegate con cavi esterni, non vi e' impianto di riscaldamento, molte finestre sono mancanti o danneggiate, le murature sono in pietra senza alcun ripo di rivestimento o finitura. Internamente alcuni solai si presentano in cattivo stato di conservazione, con particolare riferimento a quello sopra la catina, puntellato in maniera precaria. La copertura si presenta in cattive condizioni, alcune lose in pietra si sono staccate danneggiando la grondaia in corrispondenza della finestra sopra il locale a piano terra denominato "dispensa".		
Descrizione:	L'immobile in oggetto e' costituito da un fabbricato un tempo adibito ad abitazione, ma attualmente in pessimo stato di conservazione, distinto con il numero 1 di via Crocetta. L'immobile comprende diversi ambienti collocati su quattro differenti livelli, ma non comunicanti internamente fra loro. Seguendo le denominazioni indicate sulla planimetria catastale (ALLEGATO N.05), al piano 3° seminterrato troviamo una cantina e una piccola corte esterna; al piano 2° seminterrato un locale identificato come "camera" e un ripostiglio; al piano 1° seminterrato un altro locale identificato come "camera"; infine al piano terra due locali, sfalsati e non comunicanti fra loro, identificati come "cucina" e "dispensa"; il tutto in cattivo stato di conservazione. Tutti gli ambienti hanno accesso diretto dall'esterno attraverso serramenti in legno in cattive condizioni; il fabbricato e' in pietra a vista con solai in legno; la copertura e' parzialmente in lastre di pietra e in parte in lastre di fibrocemento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

