
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 708/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 3 |
| Consistenza..... | 3 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Stato conservativo..... | 5 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 5 |
| Provenienze Ventennali..... | 6 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 7 |
| Normativa urbanistica..... | 7 |
| Regolarità edilizia..... | 7 |
| Stima / Formazione lotti..... | 8 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 11 |
| Lotto Unico | 11 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 708/2018 del R.G.E. | 12 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.548,00 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 13 |



INCARICO

All'udienza del 15/12/2018, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rezzoaglio (GE) - VIA CAPOLUOGO, edificio 22

DESCRIZIONE

Villa monofamiliare stile Liberty, con giardino carrabile e terreno, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Rezzoaglio.

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:

-

stato civile: nubile.

CONFINI

In unico corpo con i terreni, da nord in senso orario: strada provinciale, strada comunale, mappali 287 e 286.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------|
| VANO SCALA | 12,00 mq | 14,00 mq | 1,00 | 14,00 mq | 0,00 m | T - 1 - 2 - 3 |



| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|---|
| Cantina | 48,00 mq | 60,00 mq | 0,50 | 30,00 mq | 2,20 m | T |
| Abitazione | 80,00 mq | 119,00 mq | 1,00 | 119,00 mq | 3,67 m | 1 |
| Abitazione | 81,00 mq | 119,00 mq | 1,00 | 119,00 mq | 4,08 m | 2 |
| Abitazione (Torretta) | 36,00 mq | 48,00 mq | 1,00 | 48,00 mq | 4,52 m | 3 |
| Balcone scoperto | 3,00 mq | 3,00 mq | 0,25 | 0,75 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 5,00 mq | 5,00 mq | 0,25 | 1,25 mq | 0,00 m | 2 |
| Giardino | 410,00 mq | 410,00 mq | 0,05 | 20,50 mq | 0,00 m | |
| Terreno agricolo | 550,00 mq | 550,00 mq | 0,01 | 5,50 mq | 0,00 m | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 358,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 358,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La villa ricade in un comparto di mq 1080 catastali, di cui: 120 mq circa costituiscono il sedime dell'edificio; 410 mq circa il giardino carrabile e 550 mq il terreno adiacente, ove in parte ricade una scala di accesso. Il vano scale è stato computato una volta sola. Il sottotetto, di scarsa altezza, non è stato computato.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 62 | 289 | | 1 | A8 | U | 12 vani | 292 | 1760,09 | T-1-2-3 | | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|------------------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato | |
| 62 | 289 | | | | | | 000320 | | | | |
| 62 | 288 | | | | Prato irriguo arborato | 3 | 000550 | 0,71 | 0,85 | | |



| | | | | | | | | | | |
|----|-----|--|--|--|------------------------------|---|--------|------|------|--|
| 62 | 413 | | | | Prato irriguo arborato | 2 | 000210 | 0,54 | 0,38 | |
|----|-----|--|--|--|------------------------------|---|--------|------|------|--|

STATO CONSERVATIVO

L'edificio, edificato nel 1930 in stile "Liberty", esternamente si presenta in apparenti buone condizioni, frutto dell'intervento di manutenzione straordinaria risalente al 2008; l'interno conservando ancora le tracce dell'impianto architettonico originario (decorazioni floreali di alcune stanze, suggestivi infissi in legno nei ballatoi, "torretta" con vetri molati colorati), ma le attività edilizie di adeguamento impiantistico e funzionale risultano interrotte (intonaci parzialmente demoliti, tubature e crenature abbandonate).

Evidentemente solo il secondo piano veniva utilizzato e presenta - all'apparenza - uno stato abitabile.

Si rinvia alla relazione fotografica allegata per migliore comprensione dello stato di fatto.

Si segnalano fessurazioni in una muratura al piano 1 (che risultano, stando alla relazione tecnica asseverata allegata all'atto di acquisto a favore dell' Esecutata) "causate da un movimento franoso che ha recentemente interessato tutta la zona, per il quale l' Amministrazione comunale ha provveduto ad eseguire le opere necessarie al contenimento del fenomeno, ma che richiede, comunque, anche una serie di verifiche e di interventi da intraprendere sull'immobile".

Il terreno annesso alla villa, per quanto è stato possibile ispezionare, appare in stato di abbandono e scosceso; la parte pianeggiante e destinata a giardino carrabile è ingombra di materiale edilizio abbandonato.

Non è stato possibile verificare l'allacciamento alla rete fognaria/fossa biologica, ed agli impianti idrico ed elettrico. Assente ogni certificazione degli stessi. Assente l'impianto di riscaldamento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Murature in pietrame/mattoni; solai in legno; copertura a falde con struttura lignea con copertura in tegole; prospetti esterni intonacate e tinteggiate presumibilmente nel 2008; pareti interne in parte senza intonaco in parte risalenti all'epoca di costruzione con decorazioni; pavimentazione interna in buona parte rimossa ed in parte in graniglia; scale di collegamento in muratura con alzate e pedate in marmo con ringhiera in ferro e corrimano in legno; infissi interni in legno - in parte rimossi ed apparentemente presenti in loco-in parte ancora in opera in discreto stato conservativo; impianti assenti.

L'edificio affaccia per tre lati sulla vallata, con esposizione prevalente a nord. Il quarto lato affaccia su strada pedonale e collina boschiva con scarsa luminosità. Ha accesso veicolare con varco di piccole dimensioni. Ha altro accesso pedonale dalla strada provinciale in prossimità del centro abitato.

I terreni annessi: la part. 413 ricade in parte zona E3 (Boschiva) BO (di ristrutturazione); la part. 288 ricade in parte in zona E3 (boschiva) BO (di ristrutturazione).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|------------|---------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 17/12/1993 al 15/07/2003 | | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | SANTORO GUIDO | 17/12/1993 | 20665 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CHIAVARI | 29/12/1993 | 7077 | 5460 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 15/07/2003 al 08/05/2007 | | Decreto di trasferimento | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | TRIBUNALE DI CHIAVARI | 15/07/2003 | 710 | 476 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CHIAVARI | 02/09/2003 | 10218 | 7853 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| CHIAVARI | 17/07/2003 | 78 | IV | | |
| Dal 08/05/2007 al 10/02/2019 | | compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | SANTORO GUIDO | 08/05/2007 | 34768 | 8174 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | CHIAVARI | 28/05/2007 | 5569 | 3595 |
| | | 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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di CHIAVARI aggiornate al 10/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 28/05/2007
Reg. gen. 5570 - Reg. part. 1288
Quota: 1/1
Importo: € 400.000,00
A favore di

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 200.000,00
Rogante: SANTORO GUIDO
Data: 08/05/2007
N° repertorio: 34769
N° raccolta: 8175

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**
Trascritto a CHIAVARI il 02/11/2018
Reg. gen. 10203 - Reg. part. 8093
Quota: 1/1
A favore di

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La pianificazione urbanistica consente interventi sino alla ristrutturazione, eccettuata la porzione della part. 288 che in parte è agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta edificato nel 1930. Dagli atti comunali risultano: rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 103/2003 del 06/05/2004; presentate (a) D.I.A. 09/07/2007 (al prot. 3179 - al n.



58/2007) per manutenzione straordinaria tetto e facciate; (b) variante D.I.A. 09/07/2007 (al prot. 206 - al n. 01/2010) per opere interne, senza cambio d'uso. Le attività edilizie risultano non concluse. L'immobile presenta uno stato dei luoghi tale da risultare inagibile.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rezzoaglio (GE) - VIA CAPOLUOGO, edificio 22
Villa monofamiliare stile Liberty, con giardino carrabile e terreno, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Rezzoaglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 289, Zc. 1, Categoria A8 al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 289 - Fg. 62, Part. 288, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 62, Part. 413, Qualità Prato irriguo arborato
Valore di stima del bene: € 121.720,00
Si considera che il valore medio per ville e villini in normale stato, rilevato dai listini è: per OMI €/mq 1500,00, per BORSINO IMMOBILIARE €/mq 1117,00. Considerando le peculiarità architettoniche del cespite e la sua posizione rispetto al centro abitato ed ai servizi, si assume come riferimento €/mq 1.250,00.
Si sono considerate le particelle ai terreni quali accessori della villa, e non si procede dunque ad una stima autonoma.
Si ritiene coerente, visto il cespite, utilizzare il metodo di "trasformazione". Ossia il valore odierno del bene da ristrutturare deriva dal valore del bene ad esito della ristrutturazione, al netto di tutti i costi di recupero. Si considera una superficie netta di 250 mq di solai interni ed un costo di recupero edilizio generale interno (intonaci, coloriture, rivestimenti, impianti idrico, elettrico, di riscaldamento ed accessori) di 1.100,00 euro/mq (IVA compresa), quindi 275.000,00: si indicano in euro 20.000,00 (IVA compresa) il costo per consulenze professionali (ingegnere e architetto/geometra per le pratiche edilizie, D.L., sicurezza, collaudi, abitabilità); si indicano 30.000,00 per sistemazioni esterne ed imprevisti. Non si considerano i costi finanziari ed utile d'impresa in considerazione del fatto che "bonus fiscale" sulle ristrutturazioni e/o adeguamenti è certamente molto superiore.
Dunque si ha: superficie convenzionale 358 mq x €/mq 1.250,00 = € 447.500,00 (valore "a



nuovo"). Dedotti i costi suindicati (€ 275.000,00 + € 20.000,00 + € 30.000,00 =) € 325.000,00, si ha un valore attuale di € 122.500,00. Dunque si indica (€ 122.500,00 diviso mq 358 =) €/mq 342,17 arrotondato a €/mq 340,00.

Il valore espresso dalla stima deve intendersi a corpo, essendo le rilevazioni delle consistenze e la metodologia elementi interni della stessa.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa Rezzoaglio (GE) - VIA CAPOLUOGO, edificio 22 | 358,00 mq | 340,00 €/mq | € 121.720,00 | 100,00 | € 121.720,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 121.720,00 |

Valore di stima: € 121.720,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 109.548,00

Si richiamano considerazioni e metodologie come sopra esposte. La voce deprezzamento indica la riduzione del prezzo per assenza di garanzie per vizi, nei trasferimenti forzosi.

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 11/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Sarchi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Foto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Rezzoaglio (GE) - VIA CAPOLUOGO, edificio 22
Villa monofamiliare stile Liberty, con giardino carrabile e terreno, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Rezzoaglio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 289, Zc. 1, Categoria A8 al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 289 - Fg. 62, Part. 288, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 62, Part. 413, Qualità Prato irriguo arborato
Destinazione urbanistica: La pianificazione urbanistica consente interventi sino alla ristrutturazione, eccettuata la porzione della part. 288 che in parte è agricola.

Prezzo base d'asta: € 109.548,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 708/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 109.548,00

| Bene N° 1 - Villa | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Rezzoaglio (GE) - VIA CAPOLUOGO, edificio 22 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 289, Zc. 1, Categoria A8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 289 - Fg. 62, Part. 288, Qualità Prato irriguo arborato - Fg. 62, Part. 413, Qualità Prato irriguo arborato | Superficie | 358,00 mq |
| Stato conservativo: | L'edificio, edificato nel 1930 in stile "Liberty", esternamente si presenta in apparenti buone condizioni, frutto dell'intervento di manutenzione straordinaria risalente al 2008; l'interno conservando ancora le tracce dell'impianto architettonico originario (decorazioni floreali di alcune stanze, suggestivi infissi in legno nei ballatoi, "torretta" con vetri molati colorati), ma le attività edilizie di adeguamento impiantistico e funzionale risultano interrotte (intonaci parzialmente demoliti, tubature e crenature abbandonate). Evidentemente solo il secondo piano veniva utilizzato e presenta - all'apparenza - uno stato abitabile. Si rinvia alla relazione fotografica allegata per migliore comprensione dello stato di fatto. Si segnalano fessurazioni in una muratura al piano 1 (che risultano, stando alla relazione tecnica asseverata allegata all'atto di acquisto a favore dell' Esecutata) "causate da un movimento franoso che ha recentemente interessato tutta la zona, per il quale l' Amministrazione comunale ha provveduto ad eseguire le opere necessarie al contenimento del fenomeno, ma che richiede, comunque, anche una serie di verifiche e di interventi da intraprendere sull'immobile". Il terreno annesso alla villa, per quanto è stato possibile ispezionare, appare in stato di abbandono e scosceso; la parte pianeggiante e destinata a giardino carrabile è ingombra di materiale edilizio abbandonato. Non è stato possibile verificare l'allacciamento alla rete fognaria/fossa biologica, ed agli impianti idrico ed elettrico. Assente ogni certificazione degli stessi. Assente l'impianto di riscaldamento. | | |
| Descrizione: | Villa monofamiliare stile Liberty, con giardino carrabile e terreno, nelle immediate vicinanze del centro abitato di Rezzoaglio. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |

