
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mezio Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 818/2018 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	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 818/2018 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 24/12/2018, il sottoscritto Geom. Mezio Alessandro, con studio in Via Della Libertà, 20/8 - 16035 - Rapallo (GE), email alessandromezio@alessandromezio.it, PEC alessandro.mezio@geopec.it, Tel. 018 551646, Fax 018 554508, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2019 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 Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3

DESCRIZIONE

Appartamento della superficie commerciale di circa mq 68,00, posto al terzo piano di un fabbricato situato in zona semicentrale (sampierdarena).

Nella zona sono presenti servizi socio-economici sufficienti ed è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il traffico risulta essere scorrevole con scarsa presenza di paercheggi pubblici.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/02/2019.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO s.r.l

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3

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:

- 

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



PROPRIETA' 1/1

CONFINI

- Sud-Ovest: Muri perimetrali su via Dei Landi
- Nord-Ovest: Appartamento int. 21 e vano scala condominiale
- Nord-Est: Appartamento int. 19
- Sud-Est: Muri perimerali su distacco condominiale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,15 mq	67,20 mq	1,00	67,20 mq	3,20 m	3
Balcone scoperto	2,90 mq	2,90 mq	0,25	0,72 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				67,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 14/11/1993	Olivieri Caterina	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Piano 3
Dal 14/11/1993 al 05/07/2012	Lanata Duilio	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano 3
Dal 05/07/2012 al 05/07/2012	Lanata Marco - Lanata Patrizia	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Rendita € 418,33 Piano 3

Dal 05/07/2012 al 12/03/2019	Lanata Marco	Catasto Fabbricati Sez. SAM, Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 69 Rendita € 418,33 Piano 3
------------------------------	--------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
SAM	39	346	20	3	A3	3	4,5	69	418,33	3		

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalla relativa attenta analisi della planimetria catastale si è potuto riscontrare la corretta corrispondenza e l'esattezza della planimetria stessa.

Nessuna nota.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi disabitato e considerato lo stato dei luoghi è evidente il mancato utilizzo dello stesso. Non risultano in essere contratti di locazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere ad oggi disabitato anche se lo stato conservativo dello stesso risulta essere in discreto stato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione forzata fa parte di un caseggiato costituito da n° 41 appartamenti distribuiti su n° 8 piani fuori terra tutti adibiti ad abitazioni.

La struttura portante, in ottimo stato, è in cemento armato mentre i solai in laterocemento.

La copertura è di tipo piano in parte costituito dalle terrazze degli appartamenti al piano attico.

Le facciate, anch'esse in buono stato manutentivo, come anche le parti che costituiscono i balconi, sono intonacate.

Soglie e davanzali delle bucaure sono in marmo e vengono oscurate per mezzo di persiane alla genovese e per alcune finestre con tapparelle.

Le persiane dell'immobile oggetto della presente descrizione sono in alluminio.

Il portone di ingresso al caseggiato è in alluminio e vetro.

Il vano scala condominiale di accesso all'appartamento situato al terzo piano del caseggiato, si trova in ottimo stato di manutenzione. Le scale sono rivestite in marmo mentre la pavimentazione dei pianerotoli è stata realizzata con granigliato in marmo. Le pareti ed i soffitti risultano essere intonacati e rifiniti con rasatura e stuccatura e tinteggiatura. Una porzione delle pareti sono rifinite con un rivestimento colorato in pasta.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

Il vano scala condominiale è dotato di ascensore.

Il portoncino capo scala di accesso all'alloggio è in legno.

Internamente l'appartamento è così costituito:

Ampio ingresso, soggiorno, disimpegno con ripostiglio, cucina e camera da letto.

La pavimentazione del bagno è in piastrelle di ceramica, come anche porzione del rivestimento di pareti di bagno e cucina.

La pavimentazione di tutti gli altri locali è in granigliato di marmo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate rifinite con rasatura e stuccatura, tinteggiate per le porzioni rimanenti di bagno e cucine, del disimpegno, del ripostiglio e tutti i soffitti. Le pareti degli altri locali sono rivestiti con carta da parati.

L'impianto di riscaldamento, autonomo alimentato da caldaia, è realizzato sotto traccia con termosifoni in alluminio.

L'impianto elettrico, anch'esso sotto traccia è dotato di salvavita.

E' presente impianto tv e telefonico.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno, alcune con inserti in vetro.

In via generale lo stato dell'immobile è in discreto stato manutentivo. Il livello delle finiture e le caratteristiche sono di livello medio ma non recenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso forzoso all'immobile oggetto di pignoramento necessario per constatare lo stato e la consistenza dello stesso si è potuto appurare che l'immobile è libero e non utilizzato da parecchio tempo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1993 al 05/07/2012	Lanata Duilio, nato a Genova il 04/03/1936, proprietario per la quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: LNTDLU36C04D969G	Testamento Olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Clemente Ferrari	14/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di genova	07/12/1993	27234	19482
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 05/07/2012 al 05/07/2012	Lanata Marco, nato a Genova il 16/10/1970, proprietario per la quota di 1/2. Lanata Patrizia, nata a Genova il 31/05/1964, proprietario per la quota di 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: LNTMRC70R16D969J	Atto per causa di morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	07/03/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di genova	10/07/2012	20155	15992
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Genova	01/06/2012	1645	9990		
Dal 05/07/2012	Lanata Marco, nato a Genova il 16/10/1970, proprietario per la quota 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: LNTDLU36C04D969G	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Aurelio Morello	05/07/2012	132982	27541
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di genova	10/07/2012	20156	15993
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Genova aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
 Iscritto a Genova il 10/07/2012
 Reg. gen. 20157 - Reg. part. 2499
 Importo: € 150.000,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 75.000,00
 Spese: € 75.000,00
 Percentuale interessi: 4,35 %
 Rogante: Notaio Morello Aurelio
 Data: 05/07/2012
 N° repertorio: 132983
 N° raccolta: 27542
 Note: Nessuna nota.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Genova il 03/12/2018
 Reg. gen. 39921 - Reg. part. 30152
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Formalità a carico della procedura
 Note: Nessuna nota

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona AC-IU, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del P.U.C vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dall'accesso effettuato presso il comune di Genova risulta depositata la seguente pratica Edilizia:

- D.I.A per modifiche interne protocollata in data 28/07/2004 al n° di protocollo 4142

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.

Lo stato attuale dell'immobile corrisponde agli elaborati depositati in comune riferiti alla sopra citata pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.666,39

E' stata deliberata la sostituzione della pulsantiere dei citofoni con importo preventivo ancora da definire.

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, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3

Appartamento della superficie commerciale di circa mq 68,00, posto al terzo piano di un fabbricato situato in zona semicentrale (sampierdarena). Nella zona sono presenti servizi socio-economici sufficienti ed è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico risulta essere scorrevole con scarsa presenza di paercheggi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 45.166,80

Per la determinazione del valore del bene si è utilizzato il metodo comparativo, prendendo ad esame beni simili di recente compravenduti nella stessa zona, nello specifico:

- Atto del 10/01/2019 Notaio Carlo D'Arco Rep. 25128 Racc. 14199, immobile in via Dei Landi 4

- Atto del 27/12/2018 Notaio Giovanni Porcile Rep. 1312 Racc. 848, immobile via Dei Landi 16.

Ne consegue che il valore unitario al mq stimato è pari ad € 700,00.

Tale valore risulta in linea con quelli indicati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari (OMI) dell'agenzia delle entrate, riferite al 1° semestre 2018 che individua:

-Abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, valore min/max 590/880 (€/mq).

ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

- Riduzione del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione (5%)

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

Valore di riferimento a mq al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova € /mq 665,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Genova (GE) - via Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3	67,92 mq	665,00 €/mq	€ 45.166,80	100,00	€ 45.166,80
				Valore di stima:	€ 45.166,80

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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.

Rapallo, li 13/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mezio Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Visura e planimetria catastale
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati depositati in comune
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Genova (GE) - via Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3
Appartamento della superficie commerciale di circa mq 68,00, posto al terzo piano di un fabbricato situato in zona semicentrale (sampierdarena). Nella zona sono presenti servizi socio-economici sufficienti ed è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico risulta essere scorrevole con scarsa presenza di paercheggi pubblici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona AC-IU, Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico del P.U.C vigente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 818/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Genova (GE) - via Dei Landi , edificio 11, interno 20, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 346, Sub. 20, Zc. 3, Categoria A3	Superficie	67,92 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere ad oggi disabitato anche se lo stato conservativo dello stesso risulta essere in discreto stato.		
Descrizione:	Appartamento della superficie commerciale di circa mq 68,00, posto al terzo piano di un fabbricato situato in zona semicentrale (sampierdarena). Nella zona sono presenti servizi socio-economici sufficienti ed è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. Il traffico risulta essere scorrevole con scarsa presenza di parcheggi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 10/07/2012
Reg. gen. 20157 - Reg. part. 2499
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Spese: € 75.000,00
Percentuale interessi: 4,35 %
Rogante: Notaio Morello Aurelio
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 132983
N° raccolta: 27542
Note: Nessuna nota.

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 03/12/2018
Reg. gen. 39921 - Reg. part. 30152
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Note: Nessuna nota