
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Guerisoli Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 248/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 248/2018 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 12.500,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

In data 21/09/2018, il sottoscritto Geom. Guerisoli Marco, con studio in Via Isonzo, 27 - 16147 - Genova (GE), email marco.guerisoli@gmail.com, PEC marco.guerisoli@geopec.it, Tel. 3389661249, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2018 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 Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4) di proprietà del **** Omissis ****, ubicato al piano terra (livello strada) di un fabbricato composto da tre piani (S1, T, e 1°) sito in Via Armando Daccà n° 3 (un tempo denominata Via 28 Ottobre n°4), angolo con Via dell'Insurrezione d'Aprile.

E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica (dalla stessa è separato tramite piccola corte recintata, indicata come marciapiede nell'originaria planimetria catastale) e dispone di un locale cantina con accesso dall'esterno (da vialetto pedonale / passo comunale), tramite scala amovibile (non presente sul luogo).

Il bene si compone di stanza di ingresso, cucina con all'interno locale latrina e due camere.

E' inserito in un contesto residenziale, con media densità abitativa.

L'area è dotata dei principali servizi.

Discreta facilità di parcheggio nelle vicinanze.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 13/11/2018.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO Srl - Genova

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
A tal fine si rimanda alla Certificazione Notarile del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini del 22.06.2018.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina a nord con Via Armando Daccà (già Via 28 Ottobre), ad est e a sud con passo comunale, ad ovest con rivo (rio s. martino). Sopra e sotto sono presenti due alloggi (sub. 3 e sub. 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,90 m	T
Cantina	14,00 mq	17,00 mq	0,20	3,40 mq	0,00 m	T
Cortile	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ai fini dell'attribuzione del valore è necessario determinare preliminarmente la consistenza del bene. Per il calcolo della consistenza è stata misurata la dimensione dei locali. La consistenza così ottenuta è stata espressa secondo il parametro caratteristico adottato per il calcolo del valore in comune commercio di porzioni urbane e cioè la "superficie commerciale".

Misurazione:

a) vani principali ed accessori diretti: la "superficie commerciale" è stata calcolata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste considerate fino alla



mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 [cm], mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 [cm].

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). I collegamenti verticali interni sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito). Per la determinazione della superficie omogeneizzata (= superficie convenzionale) sono stati applicati i coefficienti per ciascuna tipologia di pertinenza.

Si segnala che non è stato possibile rilevare l'altezza della cantina in quanto si aveva a disposizione una piccola scaletta amovibile che non ha consentito di raggiungere il piano di calpestio del locale. Si segnala altresì che il locale latrina (piccolo w.c.), posto all'interno della cucina, ha una altezza di 2 metri, mentre gli altri locali hanno un'altezza media di 2.90 metri.

Le Superfici Netta e Lorda dell'abitazione risultano rispettivamente 45 mq circa e 57 mq circa.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1990 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 188,25 Piano T
Dal 20/03/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 188,25 Piano T
Dal 20/03/2008 al 10/10/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 34, Part. 250, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4.5 Rendita € 188,25 Piano T

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali in quanto l'immobile risulta intestato a **** Omissis ****, come da Atto di Compravendita del Notaio Riccardo Ridella del 20/03/2008, rep. n. 62590/19197, trascritto il 26/03/2008 ai nn. 9616/5623.

Tuttavia, in data 06/10/2011, rep. n. 3353/2011, è avvenuta annotazione a trascrizione per nullità del Tribunale di Genova, annotata il 8/11/2017 ai nn. 35373/4150 relativamente al suddetto atto di vendita del 26/03/2008 (nn. 9616/5623), come da allegato.

Pertanto il suddetto Atto è da ritenersi nullo e conseguentemente l'immobile dovrebbe essere intestato a **** Omissis ****, parte eseguita nel presente procedimento, proprietario come da Atto del Notaio Ridella del 20/03/2008 (rep. n° 62587, raccolta n° 19194, trascritto il 21/03/2008, ai nn. 9288/5409).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	250	5		A4	2	4.5	63 mq	188,25 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'alloggio è stato accatastato e la planimetria in atti datata 22/11/2004, deriva dalla pratica di "frazionamento e fusione" del 22/11/2004 (prot. n. GE0285502).

Il sottoscritto ha acquisito anche la planimetria catastale originaria risalente al 29/12/1939.

Nell'atto di compravendita del 20/03/2008 (rep. n. 62587, raccolta n. 19194) del Notaio Riccardo Ridella, all'articolo 1, viene indicato che l'appartamento ha annesse corte e cantina.

La planimetria risulta conforme allo stato attuale fatta eccezione per la porta di collegamento tra l'alloggio e la cantina.

Sulla base di quanto accertato in sede di Sopralluogo del 13.11.2018 non esiste collegamento tra l'alloggio e la cantina.

L'accesso alla cantina avviene unicamente dall'esterno.

Per regolarizzare catastalmente tale situazione occorre presentare un aggiornamento catastale (pratica docfa) con un costo di circa € 500,00 (spese tecniche ed oneri) e successivamente regolarizzare anche l'aspetto edilizio-urbanistico, attraverso la presentazione di una Pratica in Sanatoria per opere interne (da presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio) con costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 516,00.

L'unità immobiliare in oggetto deriva dalla soppressione delle particelle 250 sub. 1 (alloggio al piano fondi) e 250 sub. 2 (presente alloggio), giusto frazionamento e fusione del 22/11/2004, prot. n. GE0285502 in atti dal 22/11/2004 frazionamento e fusione (n. 44076.1/2004).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e sussiste corrispondenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.



PATTI

Dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate, alla data del 6.12.2018, non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio, al momento del Sopralluogo del 13/11/2018, risultava disabitato ed in uno stato di abbandono (all'interno è presente mobilio ed oggettistica varia).

Il fabbricato, risalente presumibilmente agli anni '30, si presenta, nel complesso, in cattive condizioni di manutenzione.

Il piano seminterrato (alloggio sub. 4) risulta abitato, mentre il piano superiore (piano primo - alloggio sub. 3), sulla base di quanto riferito dalla SO.VE.MO Srl, sarebbe stato oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare.

Sono presenti vistose macchie, derivanti da infiltrazioni, in particolare sul prospetto nord in corrispondenza del piano superiore (probabilmente causate dal tetto che, da un esame visivo, non si presenta in buone condizioni), nonché distacchi di intonaco (in particolare sul prospetto ovest).

Internamente l'alloggio non presenta fenomeni infiltrativi particolari, ad eccezione delle pareti e del soffitto della cantina (probabilmente a causa del soprastante terrazzo).

Nell'alloggio sono presenti macchie di muffa, affioranti soprattutto dalle tappezzerie presenti nei locali.

La pavimentazione della corte esterna presenta tracce di muschi e licheni.

In conclusione si afferma che l'immobile si presenta in scadenti condizioni di conservazione.

Per quanto riguarda gli impianti si stima un costo di € 7000 per l'adeguamento degli stessi e/o la realizzazione di quelli mancanti.

PARTI COMUNI

Nell'Atto di Compravendita del Notaio Riccardo Ridella del 20/03/2008 all'articolo 3 è stata aggiunta la seguente postilla "la parte acquirente si impegna a sostenere le spese che saranno dovute dall'appartamento sottostante (seminterrato) per il rifacimento degli esterni dell'edificio".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è rilevata l'esistenza di "servitù, censo, livello e usi civici" gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non accertabili

Esposizione: nord, est ed ovest

Altezza interna utile: il locale latrina (piccolo w.c.) ha una altezza di 2 metri, mentre gli altri locali hanno un'altezza media di 2.90 metri.

Strutture verticali: muratura in pietrame, in scadente stato di conservazione sulla scorta di mero esame visivo.

Solai: di tipo misto in sufficiente stato di conservazione, sulla scorta di mero esame visivo.

Copertura: a falde in legno, con manto di copertura in tegole e coppi in scadente stato di conservazione (sulla scorta di mero esame visivo).



Pareti esterne ed interne: quelle esterne sono intonacate e tinteggiate e sono in mediocre stato di conservazione (sono presenti distacchi di intonaco sul prospetto ovest e tracce di infiltrazioni in corrispondenza del piano superiore), mentre quelle interne sono intonacate e sulla tappezzeria, presente sulle pareti (ad eccezione della cucina e della latrina), sono visibili tracce di muffa e si presentano nel complesso in sufficienti condizioni di conservazione.

Pavimentazione interna: i locali sono piastrellati ad eccezione della cucina che è in linoleum, tutti in scadente stato di conservazione.

Volte (soffitti): intonacati in sufficiente stato di conservazione.

Infissi esterni ed interni: le finestre sono in alluminio con doppio vetro (in sufficiente stato di conservazione); nella latrina la piccola finestra è in legno con vetro singolo (in scadente stato di conservazione); sono presenti persiane in alluminio (in normale stato di conservazione).

Le porte interne sono in legno in mediocre stato di conservazione.

Porta di ingresso: in legno non blindata (in mediocre stato di conservazione).

Impianto elettrico: in parte sottotraccia e con alcune parti "esterne" (in assenza di certificazione a norma). Al momento del Sopralluogo era presente corrente.

Impianto idrico: sottotraccia (in assenza di certificazione a norma), del quale non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Impianto termico: assente (non è presente la calderina e nemmeno i radiatori); si presume l'esistenza in cucina di una stufa a legna, non presente comunque al momento del Sopralluogo.

Si segnala che l'alloggio è dotato di latrina (piccolo wc) di ridotte dimensioni, dotata del solo water, e si presenta in mediocri condizioni di conservazione.

E' presente la corte esterna, antistante l'ingresso, con recinzione metallica, mentre nel pavimento, in cemento, sono affioranti muschi e licheni.

Inoltre è presente un locale cantina, posta a livello dell'alloggio, ma accessibile esclusivamente dall'esterno (dal passo comunale), attraverso scala amovibile non disponibile sui luoghi. L'accesso è delimitato da alcune tavole in legno.

Le pareti sono in muratura, mentre la pavimentazione, le pareti ed il soffitto sono al grezzo e presentano tracce di infiltrazioni (le pareti ed in particolare il soffitto, derivanti presumibilmente dalle cattive condizioni del terrazzino soprastante).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 13/11/2018, lo stesso risultava disabitato ed in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/10/1989 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1988		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	03/02/1990	3516	2317
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	09/10/1989	48	5123
Dal 20/03/2008 al 20/03/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella	20/03/2008	62587	19194
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/03/2008	9288	5409
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	20/03/2008	3786	
Dal 20/03/2008 al 29/04/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Riccardo Ridella	20/03/2008	62590	19197
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/03/2008	9616	5623
		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.

Si segnala che l'immobile è pervenuto al **** Omissis **** dalla **** Omissis ****, la quale lo aveva ricevuto per successione legittima in morte di **** Omissis ****, deceduto il 4/3/1988 (den. 48 vol. 5123 dell'Ufficio del Registro di Genova del 9/10/1989), trascritta il 3/2/1990 ai nn. 3516/2317, avendo la coniuge del **** Omissis **** (**** Omissis ****) rinunciato, con Atto a rogito del Notaio



Matteo Finelli di Busalla in data 9/04/1988, n. 48260 rep., registrato a Genova, il 12/4/1988 al n. 4951.

Alla data del 10/10/2018 (data nella quale il sottoscritto ha effettuato le ispezioni ipotecarie aggiornate) NON risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di **** Omissis ****.

Si segnala altresì che con Atto di Vendita Notaio Riccardo Ridella, in data 20/03/2008 rep. n. 62590/19197, trascritto il 26/03/2008 ai nn. 9616/5623, l'immobile oggetto della procedura è stato venduto dal **** Omissis ****, nato a Mammola (RC) il 18/02/1959, cod. fiscale LRSNDM59B18E8730 a **** Omissis ****, con sede in Genova, cod. fiscale 01480190998.

In data 15/11/2010 (registro generale n. 36084, registro particolare n. 24603) è avvenuta annotazione a trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale di Genova (accertamento simulazione atti), annotata il 15/12/2010 ai nn. 39917/4574, a favore di **** Omissis ****, con sede in Genova, cod. fiscale 01480190998, contro **** Omissis ****, nato a Mammola (RC) il 18/02/1959, cod. fiscale LRSNDM59B18E8730.

In data 6/10/2011 rep. n. 3353/2011 è avvenuta annotazione a trascrizione per nullità del Tribunale di Genova, annotata l'8/11/2017 ai nn. 35373/4150 a favore di **** Omissis ****, con sede in Genova, cod. fiscale 01480190998, contro **** Omissis ****, nato a Mammola (RC) il 18/02/1959, cod. fiscale LRSNDM59B18E8730.

Pertanto l'immobile risulta in piena proprietà al Sig. **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 21/03/2008
Reg. gen. 9289 - Reg. part. 2009
Quota: 1/1
Importo: € 262.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Riccardo Ridella
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 62589
N° raccolta: 19196

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti**
Trascritto a Genova il 15/11/2010
Reg. gen. 36084 - Reg. part. 24603
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 07/12/2011



Reg. gen. 39933 - Reg. part. 28494

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il Legale del Creditore Procedente, a seguito di Istanza del sottoscritto, ed a fronte di invito del Giudice Esecutore, ha fornito le seguenti Note di Chiarimenti: relativamente al pignoramento rep. 10105/2011, trascritto in data 23/11/2011 (anzi 07/12/2011) R.G.39933 RP 28494, trattasi di pignoramento notificato (ad istanza di Unicredit Spa e per essa Unicredit Credit Management Bank Spa) in data 3/11/2011, avente ad oggetto tra gli altri gli immobili in oggi pignorati. Detto atto venne iscritto a ruolo presso il Tribunale di Alessandria con RGE N. 383/2011 e poi RINUNCIATO con atto in data 11/10/2012. La relativa procedura esecutiva venne quindi dichiarata estinta con ordinanza del Tribunale di Alessandria in data 17/10/2012.

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 15/02/2013

Reg. gen. 4844 - Reg. part. 3642

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il Legale del Creditore Procedente, a seguito di Istanza del sottoscritto, ed a fronte di invito del Giudice Esecutore, ha fornito le seguenti Note di Chiarimenti: relativamente al pignoramento notificato (ad istanza della medesima Unicredit Spa e per essa Unicredit Credit Management Bank Spa) in data 26/11/2012-8/12/2012, avente ad oggetto, tra gli altri e nuovamente, gli immobili oggetto della odierna procedura. Detto pignoramento venne iscritto a ruolo presso il Tribunale di Alessandria con RGE 26/2013 e successivamente RIUNITO alla già pendente procedura esecutiva immobiliare RGE 289/2012 a sua volta promossa innanzi al Tribunale di Alessandria da Banca di Legnano Spa, avente ad oggetto però ed esclusivamente i beni pignorati in Arquata Scrivia (AL). Peraltro, in data 8/7/2015, la medesima Unicredit Spa provvedeva a depositare dichiarazione di rinuncia agli atti della procedura con la quale appunto dichiarava di rinunciare agli atti della procedura RGE 26/2013, come visto riunita alla RGE 289/2012, che conseguentemente proseguiva soltanto sugli immobili originariamente pignorati dalla procedente Banca di Legnano Spa in Arquata Scrivia. La circostanza è peraltro confermata dal professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva 289/2012 (**** Omissis ****), con mail del 6/3/2019

- **Pignoramento**

Trascritto a Genova il 22/05/2018

Reg. gen. 17258 - Reg. part. 13117

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (P.U.C. del Comune di Montoggio), rientra nella seguente zona: Ambito di Riqualficazione dei Tessuti Saturi (AR-B1), come dettagliato all'art. 45 delle Norme di Conformità e Congruenza. Si allega anche la tavola grafica.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio non sono risultate Pratiche Edilizie relative all'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.

Non è possibile esprimersi in merito alla regolarità edilizia in quanto non sono state rinvenute pratiche edilizie. Tuttavia non sussiste corrispondenza tra la Planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, in quanto non è presente la porta di collegamento tra l'alloggio e la cantina.

Per regolarizzare il suddetto aspetto edilizio-urbanistico è necessario presentare una Pratica in Sanatoria per opere interne (presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montoggio) con costo di circa € 1.500,00 (spese tecniche) e contestuale versamento della sanzione amministrativa di circa € 516,00.

Per quanto riguarda gli impianti si stima un costo di € 7000 per l'adeguamento degli stessi e/o la realizzazione di quelli mancanti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste entità condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di vendita di lotto unico non soggetta ad IVA.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra



Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4) di proprietà del **** Omissis ****, ubicato al piano terra (livello strada) di un fabbricato composto da tre piani (S1, T, e 1°) sito in Via Armando Daccà n° 3 (un tempo denominata Via 28 Ottobre n°4), angolo con Via dell'Insurrezione d'Aprile. E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica (dalla stessa è separato tramite piccola corte recintata, indicata come marciapiede nell'originaria planimetria catastale) e dispone di un locale cantina con accesso dall'esterno (da vialetto pedonale / passo comunale), tramite scala amovibile (non presente sul luogo). Il bene si compone di stanza di ingresso, cucina con all'interno locale latrina e due camere. E' inserito in un contesto residenziale, con media densità abitativa. L'area è dotata dei principali servizi. Discreta facilità di parcheggio nelle vicinanze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 250, Sub. 5, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 13.111,50

La stima del bene è stata determinata sulla base di indagini relative ai prezzi di effettivo realizzo e/o ai prezzi proposti di vendita, al netto dei ribassi d'asta, in procedure esecutive e/o concorsuali per immobili con caratteristiche analoghe.

Nello specifico sono state effettuate ricerche attraverso il portale delle Vendite Pubbliche del Ministero

della Giustizia (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) ed il sito web www.astegiudiziarie.it, nel quale sono

pubblicati gli immobili in vendita all'asta su disposizione del Tribunale di Genova.

Impostando parametri di ricerca per immobili (di tipo residenziale), della medesima categoria (abitazioni di tipo popolare = categoria A/4), o categorie "vicine" (abitazioni di tipo economico = categoria A/3), posti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di stima, si sono ottenuti i seguenti n° 3 comparabili:

Comparabile 1 (fonte: portale aste giudiziarie)	Comparabile 2 (fonte: portale aste giudiziarie)	Comparabile 3 (fonte: portale vendite pubbliche)	Immobile da periziare
Loc. Acquafredda Inferiore civ. 21 (distanza 4 Km circa)	Via Fieschi n° 2, Montoggio	Località Chiappa, Valbrenna (distanza da Montoggio 8 Km circa)	Via Armando Daccà n°3, Montoggio
Categ. Catastale: A/4	Categ. Catastale: A/3	Categ. Catastale: A/4	Categ. Catastale: A/4
Superficie: 93,3 mq	Superficie: 66 mq	Superficie: 104,58	Superficie: 64,65
Vani: 4	Vani: 4,5	Vani: 8,5	Vani: 4,5
Piano: T + 1	Piano: 1	Piano: Interrato, S1, T e 1	Piano: T
Rendita catastale: € 196,25	Rendita catastale: € 302,13	Rendita catastale: € 298,51	Rendita catastale: € 188,25
Posizione: decentrata (strada provinciale Creto - Montoggio)	Posizione: centrale	Posizione: decentrata	Posizione: centrale
Prezzo: € 21.726,75	Prezzo: € 25.060,00	Prezzo: € 28.175,00	Prezzo: € -
Prezzo a mq: € 232,86	Prezzo a mq: € 379,69	Prezzo a mq: € 269,41	Prezzo a mq: € -



Inoltre il sottoscritto ha effettuato ricerche di immobili interessati da Compravendite, nel biennio 2018/2019, dislocati nelle vicinanze e con caratteristiche rapportabili a quello oggetto di Perizia, acquisendo i dati presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari. Dalle ricerche sono risultati n° 2 “comparabili”:

Comparabile 4 (fonte: Atto di Compravendita)	Comparabile 5 (fonte: Atto di Compravendita)
Piazza San Lorenzo n° 1, Montoggio	Via Pontevecchio n° 2, Montoggio
Data Compravendita: 04/05/2018	Data Compravendita: 04/05/2018
Categ. Catastale: A/4 con terreno	Categ. Catastale: A/4 con terreno
Superficie: 141 mq	Superficie: (non indicata)
Vani: 6,5	Vani: 4
Piano: T e 1	Piano: 2 + solaio
Rendita catastale: € 271,91	Rendita catastale: € 196,25
Posizione: centrale	Posizione: centrale
Classe Energetica: G	Classe Energetica: G
Prezzo di vendita: € 7.500,00	Prezzo di vendita: € 7.500,00
Prezzo a mq: € 53,19	Prezzo a mq: € - (non determinabile non essendo a conoscenza della superficie)

Analizzando altresì le quotazioni riportate dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, banca dati quotazioni immobiliari), per abitazioni di tipo economico nella zona in oggetto (non è prevista la tipologia abitazioni di tipo popolare), si hanno valori che vanno da un minimo di € 610/ mq, ad un massimo di € 900 / mq (aggiornamento disponibile per Anno 2018 - Semestre 2 secondo i dati seguenti: Provincia: GENOVA - Comune: MONTOGGIO - Fascia/zona: Centrale/FASCIA DI FONDOVALLE - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.:1 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: NORMALE).

Pertanto, considerati :

- i n° 3 valori ricavati dal portale aste giudiziarie / vendite pubbliche,
 - i n° 2 valori ricavati dall'Atto di Compravendita stipulato nel corso del 2018,
 - le quotazioni fornite dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi al 2° Semestre dell'anno 2018),
- valutati i parametri propri dell'immobile in esame, confrontati con quelli degli immobili presi a campione, applicando gli adeguamenti e le correzioni necessarie (in particolare in considerazione dello stato conservativo dello stesso), si ritiene congruo un valore di € 350 / mq.

Dal valore complessivo (€ 22.627,50) sono state decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistico - edilizia (€ 2016), catastale (€ 500), nonché le spese per l'adeguamento degli impianti e/o la realizzazione di quelli mancanti (€ 7000).



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra	64,65 mq	350,00 €/mq	€ 22.627,50	100,00%	€ 13.111,50
				Valore di stima:	€ 13.111,50

Valore di stima: € 13.111,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Assenza della garanzia per vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 12.500,00

E' stata applicata la riduzione del valore del 5% per assenza della garanzia per vizi ed evizione. Il valore finale di stima è stato arrotondato per difetto.

Complessivamente a corpo si ritiene che l'appartamento abbia un valore pari ad € 12.500,00

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 03/05/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Guerisoli Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita del 20/03/2008
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura Storica (Aggiornamento al 10/10/2018)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 22/11/2004)



- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 06/11/2018)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Certificato Notarile (Aggiornamento al 22/06/2018)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Nota di Trascrizione del Pignoramento
- ✓ N° 7 Altri allegati - Ispezione ipotecaria La Rosa aggiornata (Aggiornamento al 10/10/2018)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Minaglia aggiornata (Aggiornamento al 10/10/2018)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Nota di Trascrizione accertamento simulazione atti
- ✓ N° 10 Altri allegati - Annotazione a trascrizione di nullità
- ✓ N° 11 Altri allegati - Nota di trascrizione certificato di denunciata successione Minaglia Achille
- ✓ N° 12 Altri allegati - Istanza del sottoscritto al Giudice del 05-11-2018 ed accoglimento
- ✓ N° 13 Altri allegati - Chiarimenti Avv. Profumo
- ✓ N° 14 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 03/05/2019)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Stralcio P.U.C. Comune di Montoggio e tavola grafica
- ✓ N° 16 Altri allegati - Quotazioni O.M.I.
- ✓ N° 17 Foto - Documentazione fotografica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra
Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4) di proprietà del **** Omissis ****, ubicato al piano terra (livello strada) di un fabbricato composto da tre piani (S1, T, e 1°) sito in Via Armando Daccà n° 3 (un tempo denominata Via 28 Ottobre n°4), angolo con Via dell'Insurrezione d'Aprile. E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica (dalla stessa è separato tramite piccola corte recintata, indicata come marciapiede nell'originaria planimetria catastale) e dispone di un locale cantina con accesso dall'esterno (da vialetto pedonale / passo comunale), tramite scala amovibile (non presente sul luogo). Il bene si compone di stanza di ingresso, cucina con all'interno locale latrina e due camere. E' inserito in un contesto residenziale, con media densità abitativa. L'area è dotata dei principali servizi. Discreta facilità di parcheggio nelle vicinanze. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 250, Sub. 5, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato, secondo gli strumenti urbanistici vigenti (P.U.C. del Comune di Montoggio), rientra nella seguente zona: Ambito di Riqualificazione dei Tessuti Saturi (AR-B1), come dettagliato all'art. 45 delle Norme di Conformità e Congruenza. Si allega anche la tavola grafica.

Prezzo base d'asta: € 12.500,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 248/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 12.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Montoggio (GE) - Via Armando Daccà n° 3 , edificio unico, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 250, Sub. 5, Categoria A4	Superficie	64,65 mq
Stato conservativo:	L'alloggio, al momento del Sopralluogo del 13/11/2018, risultava disabitato ed in uno stato di abbandono (all'interno è presente mobilio ed oggettistica varia). Il fabbricato, risalente presumibilmente agli anni '30, si presenta, nel complesso, in cattive condizioni di manutenzione. Il piano seminterrato (alloggio sub. 4) risulta abitato, mentre il piano superiore (piano primo - alloggio sub. 3), sulla base di quanto riferito dalla SO.VE.MO Srl, sarebbe stato oggetto di altra procedura esecutiva immobiliare. Sono presenti vistose macchie, derivanti da infiltrazioni, in particolare sul prospetto nord in corrispondenza del piano superiore (probabilmente causate dal tetto che, da un esame visivo, non si presenta in buone condizioni), nonché distacchi di intonaco (in particolare sul prospetto ovest). Internamente l'alloggio non presenta fenomeni infiltrativi particolari, ad eccezione delle pareti e del soffitto della cantina (probabilmente a causa del soprastante terrazzo). Nell'alloggio sono presenti macchie di muffa, affioranti soprattutto dalle tappezzerie presenti nei locali. La pavimentazione della corte esterna presenta tracce di muschi e licheni. In conclusione si afferma che l'immobile si presenta in scadenti condizioni di conservazione. Per quanto riguarda gli impianti si stima un costo di € 7000 per l'adeguamento degli stessi e/o la realizzazione di quelli mancanti.		
Descrizione:	Trattasi di un alloggio ad uso civile abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4) di proprietà del **** Omissis ****, ubicato al piano terra (livello strada) di un fabbricato composto da tre piani (S1, T, e 1°) sito in Via Armando Daccà n° 3 (un tempo denominata Via 28 Ottobre n°4), angolo con Via dell'Insurrezione d'Aprile. E' dotato di ingresso indipendente e prospiciente sulla via pubblica (dalla stessa è separato tramite piccola corte recintata, indicata come marciapiede nell'originaria planimetria catastale) e dispone di un locale cantina con accesso dall'esterno (da vialetto pedonale / passo comunale), tramite scala amovibile (non presente sul luogo). Il bene si compone di stanza di ingresso, cucina con all'interno locale latrina e due camere. E' inserito in un contesto residenziale, con media densità abitativa. L'area è dotata dei principali servizi. Discreta facilità di parcheggio nelle vicinanze.		
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 Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Genova il 21/03/2008
Reg. gen. 9289 - Reg. part. 2009
Quota: 1/1
Importo: € 262.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 175.000,00
Rogante: Riccardo Ridella
Data: 20/03/2008
N° repertorio: 62589
N° raccolta: 19196
- **Pignoramento**
Trascritto a Genova il 22/05/2018
Reg. gen. 17258 - Reg. part. 13117
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

