
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mantelli Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2019 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2019 del R.G.E.....	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 37.256,48	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

In data 23/04/2019, il sottoscritto Arch. Mantelli Roberta, con studio in Via B. Bosco, 31/15 - 16121 - Genova (GE), email mantelli.ravera@libero.it, PEC roberta.mantelli@archiworldpec.it, Tel. 335 6036661, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2019 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 Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 24 del civ. 32 di via Chiose, nel Comune di Moconesi, edificio comunemente noto come "il Baitone".

L'appartamento è posto al quarto piano (sottotetto) dell'immobile: ad esso si ha accesso dal vano scala condominiale, che si articola in muratura fino al terzo piano e poi prosegue con una ulteriore rampa metallica fino al pianerottolo dell'appartamento. Il condominio è privo di ascensore. L'appartamento non ha pertinenze esterne.

Il comune di Moconesi è parte dell'alta Valfontanabuona, entroterra a est di Genova, legata alle cave e alla commercializzazione dell'ardesia. Negli anni novanta tutta la valle ha goduto anche di una florida economia legata al terziario con la nascita di molte imprese artigianali, anche di rilevante importanza; negli ultimi anni, però, tutta la vallata ha risentito fortemente della crisi economica con la conseguente chiusura di molte attività.

Il centro di Moconesi è attraversato dalla strada statale 225 della Fontanabuona che permette il collegamento stradale con Cicagna, ad est, e con Lumarzo ad ovest. Ulteriori collegamenti viari sono la strada provinciale 333 di Uscio che collega la costa di Recco (passando per i centri di Avegno e Uscio) con l'entroterra della media val Fontanabuona; la provinciale 21 e la provinciale 22 per il raggiungimento dei comuni di Neirone e Tribogna. Dai comuni di Chiavari, Recco e Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Moconesi e per le altre località del territorio comunale. Dal centro di Genova Moconesi dista circa 40,00 Km con tempo di percorrenza stimato compreso tra 1 ora e 1,40 a seconda del traffico.

L'edificio in oggetto è collocato nella località Chiose, frazione alta di Moconesi, raggiungibile procedendo lungo la strada che a tornanti si inerpica sulla collina, superando la famosa Chiesa di Santa Margherita. La località è servita da ampia strada carrabile asfaltata, ma, articolandosi nella parte più in alto del centro abitato, è lontana dai servizi e negozi e non comodamente raggiungibile a piedi. Anche per la presenza di un ampio parcheggio dinanzi all'immobile non si rilevano problematiche per la sosta.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4

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:

- (Proprietà 1/2)
- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Non è stato possibile produrre estratto di matrimonio in quanto non trascritto. Il Servizio Demografici del Comune di Moconesi ha inviato Pec alla sottoscritta con il seguente testo: "i sig.ri risultano coniugati, in quanto al momento dell'iscrizione in anagrafe di questo Comune, hanno esibito certificato di matrimonio contratto in ".

CONFINI

L'appartamento risulta interamente ricavato sottotetto e confina, pertanto, con l'esterno sull'intero perimetro; in particolare a nord e a sud l'u.i., tramite abbaini, ha affaccio diretto sulle falde della copertura, il fronte est costituisce il prospetto principale dell'immobile; in corrispondenza del fronte ovest si ha l'accesso all'unità immobiliare, mediante rampa del vano scala conformata in spazio aperto.



L'appartamento confina, inoltre, inferiormente con altra unità immobiliare, superiormente con tetto di copertura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,57 m	4
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'abitazione occupa il quarto e ultimo piano dell'immobile e risulta interamente sottotetto; essa pertanto si configura come uno spazio mansardato con altezza a seguire l'inclinazione delle due falde; l'altezza massima al colmo del tetto (circa in asse baricentrico est-ovest all'appartamento) risulta pari a m 2,57; la minima al perimetro risulta pari a m 0,67 (V. planimetria allegata). Nella soprastante tabella è stata indicata l'altezza al colmo.

L'unità immobiliare interno 24 è composta da:

- vano ingresso/corridoio (sup. netta mq 10,48 - altezza costante m 2,57) che consente la distribuzione a tutti i vani;
- camera da letto matrimoniale (sup. netta mq 17,51 con altezza variabile a seguire andamento falda), dotata di abbaino con affaccio a nord e finestra con affaccio a ovest; (nella camera è ricavato in corrispondenza dell'intercapedine sottotetto un modesto ripostiglio di mq 2,78);
- camera da letto singola (sup. netta mq 15,00 con altezza variabile a seguire andamento falda), dotata di abbaino con affaccio a sud;
- cucina abitabile (sup. netta mq 11,84 con altezza variabile a seguire andamento falda), dotata di abbaino con affaccio a nord;
- bagno (sup. netta mq 8,14 con altezza variabile a seguire andamento falda), dotato di abbaino con affaccio a sud;
- sala (sup. netta mq 39,43 con altezza variabile a seguire andamento falda), dotata di affacci sui tre lati del perimetro (nord-est-sud), mediante 2 abbaini di ampie dimensioni e 1 finestra.

Applicando le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile avente altezza utile superiore a m 1,50, il 100% della superficie occupata dalle tramezze interne, il 100% della superficie occupata dai muri perimetrali confinanti con l'esterno, il 50% della superficie occupata dalle murature di separazione con altri appartamenti o spazi comuni.

Si specifica, quindi, che nella soprastante tabella è stata indicata la superficie lorda pari a mq 96,00 non comprendente le porzioni ad altezza inferiore a ml 1,50; la superficie lorda comprendente tutta l'area, indipendentemente dall'altezza, risulta pari a mq 122,00.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/05/1992		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 449, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 4
Dal 29/05/1992 al 10/03/2000		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 449, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 4
Dal 10/03/2000 al 20/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 449, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Piano 4
Dal 20/02/2008 al 08/07/2019		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 483, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 294,38 Piano 4

I Titolari Catastali corrispondono a quelli reali.
La data 30/06/1987 è riferita all'impianto meccanografico.

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	483	31		A3	2	6		294,38 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il confronto tra la planimetria catastale datata 10/09/1976 (unica planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio) e il rilievo dell'unità immobiliare effettuato in data 31/05/2019 ha evidenziato difformità in relazione alla distribuzione interna dell'unità immobiliare con particolare riferimento all'allineamento della parete nord del corridoio di entrata.

Si reputa necessario procedere con la variazione della planimetria catastale mediante presentazione di pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.



PRECISAZIONI

Sono stati richiesti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Moconesi il "Certificato contestuale stato di famiglia residenza e stato libero" degli Esecutati, dal quale risulta che entrambi sono residenti in Moconesi, via Chiose civ. 32 interno 24. I sig.ri risultano coniugati con n. 3 figli con loro residenti, rispettivamente nati nel 2000, nel 2004 e nel 2005.

Nei registri informatici dell'Ufficio Ruolo Generale Civile nulla risulta iscritto e/o pendente a nome T

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato, in quanto regolare residenza della famiglia.

Nel complesso l'immobile presenta uno stato di conservazione discreto a livello architettonico; sono, però, da segnalare tracce di esfoliazioni del film pittorico a soffitto e parete, macchie da condensa nel servizio igienico e macchie di umidità in corrispondenza delle superfici a livello inferiore delle falde di copertura. Si segnala, inoltre, che i serramenti, coevi alla costruzione, (in legno e vetro singolo) si presentano in cattivo stato di conservazione: solo n. 2 dei 7 serramenti sono di tipologia recente (pvc e doppio vetro).

Allo stato attuale non è attivo il contratto del gas, pertanto non è verificabile il funzionamento corretto dell'impianto di riscaldamento; tuttavia è presente caldaia murale.

E' presente impianto di condizionamento, limitato ad una unica unità interna collocata nella camera matrimoniale, ma dichiarato non funzionante.

L'impianto elettrico risulta coevo alla costruzione, con evidenti modifiche (derivazioni) effettuate successivamente, non in regola con la vigente normativa.

PARTI COMUNI

L'alloggio oggetto di pignoramento risulta inserito in un Condominio, comunemente conosciuto in Moconesi con la denominazione "Il Baitone".

Esso è collocato nella località Chiose, parte alta del centro abitato. L'accesso all'area avviene, sia pedonalmente, sia carrabilmente da via Chiose, dove è possibile usufruire di un'area per il parcheggio; il Condominio è proprietario di un posto auto, di cui non è noto eventuale sistema di turnazione/assegnazione.

Il portone di ingresso al vano scala è localizzato sotto un ampio porticato che connota il piano terra del fronte principale dell'immobile. Sul porticato hanno affaccio alcune serrande di locali classificabili come commerciali (allo stato attuale solo uno in uso con la destinazione originaria).

L'atrio dell'immobile è caratterizzato da finiture di tipo economico, con pavimento in piastrelle e scalini in marmo. I ballatoi dei tre piani si configurano come lunghi corridoi che consentono l'accesso alle varie unità immobiliari e hanno la particolarità di presentare affaccio privo di tamponamento murario in corrispondenza del fronte ovest su cui porgono: risultano, pertanto, aperti sull'esterno del fabbricato.

Dal ballatoio del terzo piano una rampa di scale metallica a sbalzo, con parapetti e scalini costituiti da pedate metalliche e alzate libere, consente l'accesso esclusivamente all'interno 24, collocato al quarto



piano dell'immobile, previo il transito su un ballatoio conformato a guisa di balcone. Non è presente l'ascensore.

Il Regolamento di Condominio (in allegato) disciplina le parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio a struttura in cemento armato risalente agli anni Settanta, con pareti di tamponamento in laterizi non coibentate. A pianta rettangolare allungata, l'edificio si articola con una suddivisione in due corpi di fabbrica posti tra loro in aderenza, composti ciascuno da 5 piani fuori terra (compreso piano terra) e conclusi da copertura a tetto con falde a capanna con manto in tegole portoghesi.

Il fronte principale dell'immobile è rivolto a Est: è caratterizzato da una zona basamentale porticata a mediazione tra spazio esterno ed interno: i pilastri squadrati presentano rivestimento in pietra, la pavimentazione esterna è in piastrelle di tipo economico; il portone di ingresso è collocato in posizione baricentrica ed ulteriormente arretrato rispetto al filo del fronte in affaccio sul porticato. Su detto fronte prospettano anche altre bucatore squadrate protette da serrande. L'elevato dell'edificio è caratterizzato da una particolare morfologia costituita dall'affiancamento di due corpi di fabbrica, entrambi fortemente connotati dalla forma della copertura a capanna con pendenza delle falde molto pronunciata fino ad arrivare direttamente al piano primo e con salienti alla sommità.

I fronti risultano interamente finiti ad intonaco civile tinteggiato, ritmati esclusivamente da aperture squadrate prive di qualsivoglia ornamento decorativo. Si differenzia il fronte posteriore dell'edificio, rivolto verso ovest, che, in ragione dell'altimetria del terreno, presenta i primi due piani a quota inferiore rispetto al sedime della strada che sale a tornanti lungo il pendio collinare, con affaccio, pertanto, sul muro di sostegno di detta strada mediante modesto spazio esterno a distacco. Detto fronte è caratterizzato dall'apertura che pone in diretta comunicazione con l'esterno i lunghi corridoi che consentono l'accesso ai vari appartamenti.

Le ampie falde di copertura sono, inoltre, fortemente caratterizzate da aperture conformate ad abbaini e da molti camini.

In riferimento allo stato conservativo delle parti comuni si è rilevata la necessità di un intervento di manutenzione del fronte principale che presenta esfoliazioni del film pittorico e fessurazioni distribuite e diffuse. In relazione allo stato di conservazione del tetto non si hanno notizie circa la presenza di eventuali infiltrazioni all'interno degli appartamenti dei piani sottostanti, mentre in relazione all'appartamento oggetto di perizia viene riferita una periodica ripresa delle tinte proprio per la formazione di macchie di umidità.

La porta caposcala dell'appartamento int. 24 è di tipo blindato.

I soffitti e le pareti interne sono intonacati e tinteggiati; nel corridoio di distribuzione è presente un controsoffitto in perlinato. I pavimenti sono in piastrelle in tutti i vani; cucina e bagno presentano anche rivestimento a parete in piastrelle. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, wc con cassetta di cacciata a zaino, vasca e doccia. Ogni vano è caratterizzato dalla presenza di soffitto a falda con altezza degradante da circa 2,70 m fino a 0,66 m.; in ogni vano sono presenti aperture finestrate, che ad esclusione di una finestra del salone prospettante sul fronte principale e di una della camera matrimoniale che prospetta su fronte retro, sono tutte realizzate ad abbaino con affaccio sulle falde della copertura: rispettivamente a nord la camera matrimoniale (dotata di due aperture), la cucina e il salone, a sud la camera singola, il bagno ed ancora il salone. Quest'ultimo è il vano di maggiori dimensioni e si estende planimetricamente nell'intero spazio compreso tra le falde nord e sud.

Tutti i serramenti sono in legno a vetro singolo; è presente controfinestra in esterno in alluminio a doppio vetro; tra i due serramenti sono collocate le avvolgibili in pvc; il cassonetto di contenimento dei rulli è in legno, non coibentato. Soltanto n. 2 finestre (nella camera da letto matrimoniale) sono di recente tipologia in pvc a doppio vetro.

L'unità immobiliare presenta una buona luminosità nella sala e vista panoramica aperta sul verdeggianti paesaggio circostante, in posizione dominante la vallata. Negli altri vani la conformazione degli abbaini limita in parte la godibilità della vista e riduce la luminosità interna.



L'appartamento è dotato di impianto fognario, idrico, citofonico, gas metano, elettrico, telefonico, di riscaldamento; non è presente impianto satellitare centralizzato. Tutti gli impianti risultano coevi alla costruzione (1974-76) o al condono edilizio (1990); l'impianto elettrico risulta necessitare di adeguamenti per la messa a norma. Allo stato attuale i proprietari hanno chiesto il distacco dall'utenza del gas e la caldaia murale, collocata in armadietto sul ballatoio esterno, non risulta, pertanto, alimentata, né è stata più oggetto di adeguata manutenzione. Allo stato attuale, pertanto, l'impianto di riscaldamento autonomo con sistema di distribuzione a radiatori, non risulta funzionante; è in uso esclusivamente una stufa a legna collocata nella sala. Nella cucina i fuochi sono alimentati a gas mediante bombola. L'acqua calda sanitaria è in produzione autonoma. E' presente in camera da letto uno split a parete, ma l'impianto di condizionamento è stato dichiarato non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, tra loro coniugati, e dai rispettivi 3 figli, nati nel 2000, 2004, 2005.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/09/1977 al 29/05/1992		ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO A. PIAGGIO	23/03/1977	6562	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	25/03/1977	1971	893
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Chiavari	24/03/1977	1079	156		
Dal 29/05/1992 al 10/03/2000		ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIERO BIGLIA	29/05/1992	2556	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CHIAVARI	26/06/1992		3792		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CHIAVARI	17/06/1992	982	
Dal 10/03/2000 al 20/02/2008	a	CESSIONE QUOTA INDIVISA 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO FELIS	10/03/2000	83033	5928
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	20/03/2000	2157	1590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		GENOVA	17/03/2008	3368	
Dal 20/02/2008		ACQUISTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO LUIGI ORSO	20/02/2008	35842	7969
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIAVARI	27/02/2008	2098	1593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		RAPALLO	26/02/2008	416	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data del 09/07/2019 non sono presenti altre trascrizioni/iscrizioni/atti successivi al pignoramento.

Si segnala che nell'atto di cessione della quota indivisa di 1/2 del 10/03/2000 da parte della sig.ra C a al marito sig. immobile non risultava gravato dal diritto di abitazione a favore del sig. deceduto in Sestri Levante in data 28/09/1998.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 09/07/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (GE) il 20/02/2008
Reg. gen. 2099 - Reg. part. 250
Quota: 1
Importo: € 280.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Orso Luigi
Data: 20/02/2008
N° repertorio: 35843
N° raccolta: 7970

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/01/2019
Reg. gen. 314 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Nei registri informatici dell'Ufficio Ruolo Generale Civile nulla risulta iscritto e/o pendente a nome:

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto si trova in ZONA BS - ZONE EDIFICATE SATURE - ART. 3 del Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato con DPGR n. 366 del 11/12/1998 e successive varianti.

In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela, sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939).
Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Per quanto attiene alla regolarità edilizia dell'immobile nel complesso, l'edificio è stato costruito dalla Società Edilmoconesi ex Licenza Edilizia n. 43 del 16/07/1974; nel 1976 è stato presentato progetto di Variante assentito con Licenza Edilizia n. 2150 del 10/08/1976, a firma del tecnico geom. Luciano Grondona.

L'immobile è stato dichiarato abitabile con decreto del Sindaco di Moconesi in data 13/09/1976, con certificato n. 43.

Nel particolare, l'unità immobiliare contraddistinta dall'interno 24 non risultava abitabile all'origine del fabbricato, in quanto nei disegni di progetto era indicata come "sottotetto non abitabile", benché la relativa planimetria catastale risalga al 1976.

La conformazione attuale dell'immobile deriva dal Condono in Sanatoria protocollato con il n. 20 del 18/04/1990, su domanda n. 146 del 14/01/1986, intestata al sig. _____ (socio della Edilmoconesi ed in allora proprietario) a firma del tecnico geom. Gianluca Mondini. L'oblazione risulta integralmente versata.

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.

La planimetria di progetto allegata all'autorizzazione in sanatoria risulta conforme allo stato attuale dell'immobile, oggetto di rilievo della scrivente.

Si specifica che, invece, l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare non è stato depositato presso l'Agenzia del Territorio, risultando, pertanto, la planimetria catastale difforme. Il costo per la regolarizzazione catastale si stima pari a circa € 300,00.

In relazione agli impianti non a norma, quale l'impianto elettrico, si stima necessario un costo di adeguamento valutabile circa in € 5.000,00; l'impianto di riscaldamento non risulta allo stato attuale in funzione per assenza di allaccio all'utenza del gas metano; si ritiene, comunque, necessaria una revisione generale e la sostituzione della caldaia murale, valutabile in € 2.000,00. L'impianto idrico risulta regolarmente funzionante sebbene vetusto in quanto coevo alla costruzione e mai stato oggetto di interventi di manutenzione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 566,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Il civico 32 è composto di n. 33 u.i, di cui n. 26 appartamenti.

I MM generali afferenti l'interno 24 sono 63,16 su 1000.

Il costo annuo indicativo dell'amministrazione ordinaria per l'interno 24 è pari a circa € 566,00. Il dato, come dichiarato dall'Amministrazione, è indicativo in quanto sono emerse problematiche nell'acquisizione della documentazione pregressa dal precedente Amministratore.

Dalla gestione ordinaria agosto 2016-dicembre 2018 risultano effettuati tutti i pagamenti.

Le rate relative alla gestione ordinaria del 2019 non sono state versate: risulta, quindi, per l'interno 24 un debito pari a:

- € 508,00 + € 282,00 - rate ordinaria scadute rispettivamente il 31/01/2019 e il 30/06/2019;

- € 127,52 + € 126,00 - rate fondo pagamento arretrati impresa di pulizie scadute rispettivamente il 20/02/2019 e il 20/03/2019.

Allo stato attuale non vi sono lavori straordinari già deliberati, ma l'Amministrazione ha posto all'O.d.G. dell'ultima Assemblea (18/01/2019) la manutenzione della copertura e di un pilastro del porticato: l'Assemblea ha deciso di rinviare la discussione.

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 comfort, 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 Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 24 del civ. 32 di via Chiose, nel Comune di Moconesi, edificio comunemente noto come "il Baitone". L'appartamento è posto al quarto piano (sottotetto) dell'immobile: ad esso si ha accesso dal vano scala condominiale, che si articola in muratura fino al terzo piano e poi prosegue con una ulteriore rampa metallica fino al pianerottolo dell'appartamento. Il



condominio è privo di ascensore. L'appartamento non ha pertinenze esterne. Il comune di Moconesi è parte dell'alta Valfontanabuona, entroterra a est di Genova, legata alle cave e alla commercializzazione dell'ardesia. Negli anni novanta tutta la valle ha goduto anche di una florida economia legata al terziario con la nascita di molte imprese artigianali, anche di rilevante importanza; negli ultimi anni, però, tutta la vallata ha risentito fortemente della crisi economica con la conseguente chiusura di molte attività. Il centro di Moconesi è attraversato dalla strada statale 225 della Fontanabuona che permette il collegamento stradale con Cicagna, ad est, e con Lumarzo ad ovest. Ulteriori collegamenti viari sono la strada provinciale 333 di Uscio che collega la costa di Recco (passando per i centri di Avegno e Uscio) con l'entroterra della media val Fontanabuona; la provinciale 21 e la provinciale 22 per il raggiungimento dei comuni di Neirone e Tribogna. Dai comuni di Chiavari, Recco e Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Moconesi e per le altre località del territorio comunale. Dal centro di Genova Moconesi dista circa 40,00 Km con tempo di percorrenza stimato compreso tra 1 ora e 1,40 a seconda del traffico. L'edificio in oggetto è collocato nella località Chiose, frazione alta di Moconesi, raggiungibile procedendo lungo la strada che a tornanti si inerpica sulla collina, superando la famosa Chiesa di Santa Margherita. La località è servita da ampia strada carrabile asfaltata, ma, articolandosi nella parte più in alto del centro abitato, è lontana dai servizi e negozi e non comodamente raggiungibile a piedi. Anche per la presenza di un ampio parcheggio dinanzi all'immobile non si rilevano problematiche per la sosta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 31, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.000,00

Per la determinazione del valore da attribuirsi all'immobile si è proceduto con stima sintetica comparativa, basata sul raffronto diretto del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti sul mercato. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero. Tra le fonti di informazione sono stati valutati i dati presso le agenzie di mediazione immobiliare che operano in zona e, data la particolarità del contesto (piccolo borgo dell'entroterra), sono state richieste informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare anche presso gli uffici comunali. Sono state, quindi, condotte ricerche sui valori di vendita di unità immobiliari oggetto di contrattazione nell'area circostante all'immobile in argomento. Per gli immobili oggetto di compravendita raffrontabili per caratteristiche, zona e tipologia, le quotazioni richieste risultavano comprese tra € 400,00 e € 800,00 €/mq.

È stato, inoltre, verificato che nella zona di Moconesi alta risultano in vendita molti immobili a destinazione residenziale assimilabili per tipologia a quello oggetto di pignoramento; più immobili risultano in vendita proprio nell'edificio del "Baitone": in particolare uno di essi presenta tipologia identica a quello oggetto di perizia, sia per la collocazione sottotetto e la dimensione planimetrica, sia per i materiali dei rivestimenti interni (prezzo di vendita € 40.000,00 – superficie mq 100,00).

La quotazione OMI secondo semestre 2018 – per il Comune di Moconesi, nell'ambito della microzona catastale n. 2, Fascia/Zona periferica/MEZZACOSTA (MOCONESI ALTA-CORNIA), Cod. D1 - riporta per la Tipologia "Residenziale", in stato conservativo "normale", le seguenti quotazioni:

- per abitazioni di tipo economico valore di mercato compreso tra € 640,00/mq ed € 950,00/mq. (V. allegato)

Per l'appartamento in oggetto si è ritenuto congruo recepire il valore medio di mercato benché al di sotto della quotazione OMI, tenendo in considerazione particolari fattori di deprezzamento ritenuti peculiari dell'alloggio, quali l'assenza di spazi aperti privati



(terrazze/balconi), la collocazione sottotetto, penalizzante sia per il consumo energetico in assenza di coibentazione termica, sia per la configurazione derivante ai vani e alla più difficoltosa collocazione degli arredi, la conformazione degli affacci in abbaino, la presenza di molti camini sulle falde con deflussi in posizione vicino alle finestre dell'alloggio. Si ritiene quindi di indicare quale valore di mercato un importo a mq pari a € 500,00/mq.
 Per ottenere la regolarizzazione catastale si è stimato un costo pari a € 300,00.
 Per la regolarizzazione impiantistica si è stimato un costo pari a € 7.000,00.
 L'attuale debito con il Condominio risulta pari a € 1.043,52.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4	96,00 mq	500,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Valore di stima:					€ 48.000,00

Valore di stima: € 48.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	7000,00	€
Spese condominiali insolute	1043,52	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	300,00	€

Valore finale di stima: € 37.256,48

In relazione al deprezzamento si è ritenuto corretto indicare:

- 5% del valore per assenza dalla garanzia da vizi ed evizione;
- € 7.000,00 per opere di adeguamento impiantistico e normativo;
- € 300,00 regolarizzazione catastale (in tabella indicati come di regolarizzazione urbanistica);
- € 1.043,52 debito condominiale relativo all'anno 2019.



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 01/08/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mantelli Roberta

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - A) Atto di acquisto
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - B) Concessione edilizia in sanatoria civ. 32/24
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - C) Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - D) Rilievo dell'unità immobiliare (Aggiornamento al 31/05/2019)
- ✓ N° 1 Foto - E) Foto esterni (Aggiornamento al 31/05/2019)
- ✓ N° 1 Foto - F) Foto interni (Aggiornamento al 31/05/2019)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - G) Visura catastale (Aggiornamento al 05/07/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - H) ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 19/07/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - I) CERTIFICATO DI RESIDENZA (Aggiornamento al 20/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - M) COPIA PERIZIA PRIVACY
- ✓ N° 1 Altri allegati - L) REGOLAMENTO CONDOMINIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - N) QUOTAZIONI OMI (Aggiornamento al 04/07/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4

Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 24 del civ. 32 di via Chiose, nel Comune di Moconesi, edificio comunemente noto come "il Baitone". L'appartamento è posto al quarto piano (sottotetto) dell'immobile: ad esso si ha accesso dal vano scala condominiale, che si articola in muratura fino al terzo piano e poi prosegue con una ulteriore rampa metallica fino al pianerottolo dell'appartamento. Il condominio è privo di ascensore. L'appartamento non ha pertinenze esterne. Il comune di Moconesi è parte dell'alta Valfontanabuona, entroterra a est di Genova, legata alle cave e alla commercializzazione dell'ardesia. Negli anni novanta tutta la valle ha goduto anche di una florida economia legata al terziario con la nascita di molte imprese artigianali, anche di rilevante importanza; negli ultimi anni, però, tutta la vallata ha risentito fortemente della crisi economica con la conseguente chiusura di molte attività. Il centro di Moconesi è attraversato dalla strada statale 225 della Fontanabuona che permette il collegamento stradale con Cicagna, ad est, e con Lumarzo ad ovest. Ulteriori collegamenti viari sono la strada provinciale 333 di Uscio che collega la costa di Recco (passando per i centri di Avegno e Uscio) con l'entroterra della media val Fontanabuona; la provinciale 21 e la provinciale 22 per il raggiungimento dei comuni di Neirone e Tribogna. Dai comuni di Chiavari, Recco e Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Moconesi e per le altre località del territorio comunale. Dal centro di Genova Moconesi dista circa 40,00 Km con tempo di percorrenza stimato compreso tra 1 ora e 1,40 a seconda del traffico. L'edificio in oggetto è collocato nella località Chiose, frazione alta di Moconesi, raggiungibile procedendo lungo la strada che a tornanti si inerpica sulla collina, superando la famosa Chiesa di Santa Margherita. La località è servita da ampia strada carrabile asfaltata, ma, articolandosi nella parte più in alto del centro abitato, è lontana dai servizi e negozi e non comodamente raggiungibile a piedi. Anche per la presenza di un ampio parcheggio dinanzi all'immobile non si rilevano problematiche per la sosta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 31, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio in oggetto si trova in ZONA BS - ZONE EDIFICATE SATURE - ART. 3 del Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato con DPGR n. 366 del 11/12/1998 e successive varianti. In base al Piano Comunale dei Beni Paesaggistici soggetti a tutela, sulla zona ove è ubicato il fabbricato non grava il vincolo ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. - (ex L. 1497/1939). Il fabbricato in oggetto non è soggetto a vincolo di tutela del patrimonio storico artistico e monumentale ai sensi della Parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex L. 1089/1939).

Prezzo base d'asta: € 37.256,48



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.256,48

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - via Chiose civ. 32 , edificio il Baitone, interno 24, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 483, Sub. 31, Categoria A3	Superficie	96,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile al momento del sopralluogo risultava arredato, in quanto regolare residenza della famiglia. Nel complesso l'immobile presenta uno stato di conservazione discreto a livello architettonico; sono, però, da segnalare tracce di esfoliazioni del film pittorico a soffitto e parete, macchie da condensa nel servizio igienico e macchie di umidità in corrispondenza delle superfici a livello inferiore delle falde di copertura. Si segnala, inoltre, che i serramenti, coevi alla costruzione, (in legno e vetro singolo) si presentano in cattivo stato di conservazione: solo n. 2 dei 7 serramenti sono di tipologia recente (pvc e doppio vetro). Allo stato attuale non è attivo il contratto del gas, pertanto non è verificabile il funzionamento corretto dell'impianto di riscaldamento; tuttavia è presente caldaia murale. E' presente impianto di condizionamento, limitato ad una unica unità interna collocata nella camera matrimoniale, ma dichiarato non funzionante. L'impianto elettrico risulta coevo alla costruzione, con evidenti modifiche (derivazioni) effettuate successivamente, non in regola con la vigente normativa.		
Descrizione:	Il bene consiste in una unità immobiliare adibita ad uso ABITAZIONE, contraddistinta dal numero interno 24 del civ. 32 di via Chiose, nel Comune di Moconesi, edificio comunemente noto come "il Baitone". L'appartamento è posto al quarto piano (sottotetto) dell'immobile: ad esso si ha accesso dal vano scala condominiale, che si articola in muratura fino al terzo piano e poi prosegue con una ulteriore rampa metallica fino al pianerottolo dell'appartamento. Il condominio è privo di ascensore. L'appartamento non ha pertinenze esterne. Il comune di Moconesi è parte dell'alta Valfontanabuona, entroterra a est di Genova, legata alle cave e alla commercializzazione dell'ardesia. Negli anni novanta tutta la valle ha goduto anche di una florida economia legata al terziario con la nascita di molte imprese artigianali, anche di rilevante importanza; negli ultimi anni, però, tutta la vallata ha risentito fortemente della crisi economica con la conseguente chiusura di molte attività. Il centro di Moconesi è attraversato dalla strada statale 225 della Fontanabuona che permette il collegamento stradale con Cicagna, ad est, e con Lumarzo ad ovest. Ulteriori collegamenti viari sono la strada provinciale 333 di Uscio che collega la costa di Recco (passando per i centri di Avegno e Uscio) con l'entroterra della media val Fontanabuona; la provinciale 21 e la provinciale 22 per il raggiungimento dei comuni di Neirone e Tribogna. Dai comuni di Chiavari, Recco e Genova un servizio di trasporto pubblico locale gestito dall'ATP garantisce quotidiani collegamenti bus con Moconesi e per le altre località del territorio comunale. Dal centro di Genova Moconesi dista circa 40,00 Km con tempo di percorrenza stimato compreso tra 1 ora e 1,40 a seconda del traffico. L'edificio in oggetto è collocato nella località Chiose, frazione alta di Moconesi, raggiungibile procedendo lungo la strada che a tornanti si inerpicca sulla collina, superando la famosa Chiesa di Santa Margherita. La località è servita da ampia strada carrabile asfaltata, ma, articolandosi nella parte più in alto del centro abitato, è lontana dai servizi e negozi e non comodamente raggiungibile a piedi. Anche per la presenza di un ampio parcheggio dinanzi all'immobile non si rilevano problematiche per la sosta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti, tra loro coniugati, e dai rispettivi 3 figli, nati nel 2000, 2004, 2005.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari (GE) il 20/02/2008
Reg. gen. 2099 - Reg. part. 250
Quota: 1
Importo: € 280.000,00
A favore di Banco di San Giorgio S.p.A.
Contro TUBERA MAZILESCU CATALIN, TUBERA MAZILESCU ILEANA
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Orso Luigi
Data: 20/02/2008
N° repertorio: 35843
N° raccolta: 7970

Trascrizioni

- **verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Genova il 10/01/2019
Reg. gen. 314 - Reg. part. 238
Quota: 1/1
A favore di UBI BANCA
Contro TUBERA MAZILESCU CATALIN, TUBERA MAZILESCU ILEANA
Formalità a carico della procedura

