
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lelli Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 388/2018 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 | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 9 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 388/2018 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |

INCARICO

All'udienza del 30/11/2018, il sottoscritto Arch. Lelli Valeria, con studio in Via Assarotti, 52 Interno 3 - 16100 - Genova (GE), email lelliv@valerialelli.com, PEC valeria.elli@archiworldpec.it, Tel. 010 0961494, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Torriglia (GE) - Località Costazza

DESCRIZIONE

L'immobile è dislocato in un piccolo nucleo rurale, all'apparenza quasi completamente disabitato, alla periferia di Torriglia, presso il cui centro, a un quarto d'ora di auto, sono dislocati i servizi primari. Ha tre lati liberi e il quarto in adiacenza con altro immobile. E' costituito da tre piani così composti:

- a piano terreno: soggiorno con angolo cottura e dispensa
- al primo piano: soggiorno, camera, bagno e dispensa
- al secondo piano: vano sbarco scala uso guardaroba, due camere

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 08/01/2019.

Custode delle chiavi: SOVEMO

Si noti che la fermata del bus più vicina - Località Costa Maglio - è a 16 minuti di cammino dall'immobile, e che l'ultimo tratto non è asfaltato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Torriglia (GE) - Località Costazza

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

E' presente certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese. Si allega altresì Elenco Sintetico Formalità estratto dalla scrivente

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

L'immobile così confina:

Nordest: distacco
Nordovest: distacco
Sudest: distacco
Sudovest: altra U.I.U.
Sopra: cielo
Sotto: terra

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 42,44 mq | 57,26 mq | 1,00 | 57,26 mq | 2,33 m | terra |
| Abitazione | 44,11 mq | 59,87 mq | 1,00 | 59,87 mq | 2,30 m | 1 |
| Abitazione | 43,53 mq | 62,09 mq | 1,00 | 62,09 mq | 2,38 m | 2 |
| Balcone scoperto | 7,60 mq | 7,60 mq | 0,30 | 2,28 mq | 0,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 7,60 mq | 7,60 mq | 0,30 | 2,28 mq | 0,00 m | 2 |
| Area esterna | 34,00 mq | 34,00 mq | 0,10 | 3,40 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 187,18 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 187,18 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Scendendo in dettaglio:

| | | |
|----|---|----------|
| PT | Soggiorno con angolo cottura (foto 7-9) | mq 29,63 |
| PT | Dispensa (foto 10-11) | mq 9,51 |
| | Scala al piano superiore | mq 3,45 |
| P1 | Soggiorno (foto 13) | mq 16,75 |
| P1 | Camera (foto 12) | mq 10,75 |
| P1 | Dispensa | mq 8,24 |
| P1 | Bagno (foto 16) | mq 4,66 |
| | Balcone (foto 14-15) | mq 7,6 |
| | Scala al piano superiore | mq 3,45 |
| P2 | Vano sbarco scala (foto 19-20) | mq 7,67 |
| P2 | Camera 1 (foto 21-22) | mq 15,98 |
| P2 | Camera 2 (foto 22) | mq 19,73 |
| | Balcone | mq 3,45 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 69 | 181 | | | A3 | 3 | 7,5 | 195 | 503,55 | T-1-2 | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. In particolare:

- a piano terra non risultano segregati da pareti i vani sul fronte dell'edificio
- a primo piano il vano di sudovest non risulta segregato da pareti
- a secondo piano risulta chiuso il varco di accesso al vano nordest (cui si accede solo dal terrazzo)

La variazione catastale per aggiornamento planimetrico comporta versamento di € 50,00 di deposito cui va integrata la parcella di un professionista (€ 350,00 al netto di IVA e Cassa) per il deposito della Variazione stessa.

La superficie riportata in visura è maggiore di quella calcolata/rilevata dalla scrivente, che è pari, come visibile al paragrafo relativo alla consistenza, a mq 187,18.

Si precisa comunque che l'area della superficie esterna, che non è possibile rilevare con strumentazione comune, è stata desunta riportando su file vettoriale DWG la polilinea riportata sulla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, pur ristrutturato in tempi relativamente recenti, è in stato di completo abbandono, e presenta sporadici elementi ammalorati, quali porzioni di soffitto al secondo piano - oggetto di infiltrazioni dal soprastante tetto, evidentemente non più pienamente in grado di assolvere alla sua funzione - o il vetro rotto al primo piano, o ancora i coprifili della porta del bagno mancanti (si veda foto 17)

PARTI COMUNI

Trattandosi di casa a schiera unifamiliare non sussistono parti in comune con altre proprietà

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva sussistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: presumibilmente in pietra, stato non verificabile

Esposizione: Nordovest e Sudovest

Altezza interna utile: m 2,33 a PT; m 2,30 a P1; m 2,38 a P2

Str. verticali: muratura di pietrame finito ad intonaco; stato discreto

Solai: in tavelloni; stato presumibilmente buono

Copertura: a falde in legno; stato non verificabile

Manto di copertura: tegole in cotto presumibilmente non coibentato; sono presenti lacune, causa di infiltrazioni

Pareti esterne: intonaco strollato; stato discreto

Pareti interne: in mattoni presumibilmente sia pieni che traforati, intonacati (fatta eccezione per quelle della dispense (si vedano foto 10 e 11). E' in gasbeton il tamponamento al varco di accesso camera nordest P2.

Pavimentazione interna: cotto; stato buono

Finestre: Telaio in alluminio, doppi vetri blindati; stato accettabile (eccezion fatta per una al P1)

Porte: in abete massiccio; stato variabile (si evidenzia assenza di alcuni coprifili)

Scale: in cemento armato; stato buono

Impianto elettrico: solo parzialmente sottotraccia, non a norma

Impianto idrico: presente, non verificato; riscaldamento acqua prevista a mezzo boiler elettrico

Impianto di riscaldamento: assente

Terreno esclusivo: il terreno di proprietà dell'immobile è limitato ad una sottile striscia attorno ai 3 lati esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile viene considerato libero, seppur ingombro di mobilia ed effetti personali presumibilmente di proprietà dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 09/11/1989 al 07/09/1998 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio LIZZA | 09/11/1989 | 8786 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 10/11/1989 | 30633 | 20514 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 07/09/1998 al 22/03/1999 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anselmi | 07/09/1998 | 16902 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 23/09/1998 | 22935 | 15716 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 22/03/1999 al 10/06/2004 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anselmi | 22/03/1999 | 20259 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 23/03/1999 | 7407 | 5112 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|--|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 10/06/2004 al 08/01/2007 | **** Omissis **** | Atto di rinuncia al diritto di abitazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anselmi | 10/06/2004 | 44104 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 05/07/2004 | 32632 | 19974 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 08/01/2007 al 10/07/2008 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anselmi | 08/01/2007 | 49783 | 12198 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 02/02/2007 | 4948 | 2943 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 10/07/2008 al 19/02/2019 | **** Omissis **** | Atto di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Anselmi | 10/07/2008 | 52477 | 14096 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria di Genova | 24/07/2008 | 29010 | 18942 |
| | | 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 delle entrate di Genova aggiornate al 18/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2008
Reg. gen. 29011 - Reg. part. 5551
Quota: 1/1
Importo: € 202.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Anselmi
Data: 10/07/2008
N° repertorio: 52478
N° raccolta: 14097

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/07/2018
Reg. gen. 25469 - Reg. part. 19197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, come visibile nell'allegato estratto di PUC, è sito in zona BB (zone sature di impianto antico) ed in tal senso può beneficiare di un limitato aumento di volume, all'interno delle limitazioni riportate nelle relative Norme, parimenti allegate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risale almeno al secolo XIX, ed è pertanto antecedente la definizione di Dichiarazione di Agibilità (R.D.n° 1265 del 27 Luglio 1934) nonché dei vari strumenti urbanistici ((L. 1150 del 17 Agosto 1942). Lo stato di fatto originario, e legittimo per quanto appena detto, è coincidente con quello

della planimetria riportata a Catasto che è la planimetria di impianto (cioè la prima depositata). In tal senso le difformità descritte in merito alla planimetria catastale, sono da considerarsi irregolarità edilizie, considerato che, come verificato dalla scrivente presso il Comune di Torriglia, non esiste progetto alcuno in capo all'immobile. Poiché esse sono da ricondurre a interventi successivi alla data di acquisto dell'immobile, e pertanto successive al 2004, la loro regolarizzazione va eseguita previa Comunicazione di inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, ai sensi art. 6bis comma 7 del D.P.R. 380/2001 e versamento di € 1.000,00 a titolo di sanzione, da sommarsi alla parcella di un professionista, valutabile in € 1.000,00 (al netto di IVA ed oneri previdenziali).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile ha una classe energetica G, ed un consumo medio annuo di 254,50 Kwh/mq.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Torriglia (GE) - Località Costazza
L'immobile è dislocato in un piccolo nucleo rurale, all'apparenza quasi completamente disabitato, alla periferia di Torriglia, presso il cui centro, a un quarto d'ora di auto, sono dislocati i servizi primari. Ha tre lati liberi e il quarto in adiacenza con altro immobile. E' costituito da tre piani così composti: - a piano terreno: soggiorno con angolo cottura e dispensa - al primo piano: soggiorno, camera, bagno e dispensa - al secondo piano: vano sbarco scala uso guardaroba, due camere
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 181, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 31.000,00
Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quello in argomento, oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia. La stima del valore venale ha tenuto inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione ed infine della collocazione geografica.
In tal senso le Agenzie di zona hanno riferito una situazione di mercato abbastanza dinamico ma su valori estremamente bassi, posto che le case in vendita sono in gran parte cespiti ereditari di cui i nuovi proprietari sono inclini a disfarsi in tempi brevi. L'immobile in questione, sostanzialmente privo di aree esterne e situato in zona isolata e totalmente sprovvista di qualunque servizio/attività commerciale, lo colloca sicuramente nella fascia più bassa di mercato.

Si propone pertanto un valore a mq di € 190,00, che porta ad un valore commerciale complessivo di € 35.564,20, da decurtarsi per € 2.762,88 per spese di regolarizzazione (si vedano paragrafi sulla regolarità catastale ed edilizia). Il totale così ottenuto (€ 32.801,32) viene ulteriormente abbattuto di un 5% per assenza di garanzie vizi ed evizione, arrivando pertanto ad una cifra di € 31.161,25, che arrotondano a € 31.000, che risulta pertanto essere il valore a base d'asta.

Si allegano come richiesto le stime OMI che tuttavia si discostano parecchio dai valori effettivamente riscontrati in loco.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| Bene N° 1 - Casa colonica Torriglia (GE) - Località Costazza | 187,18 mq | 190,00 €/mq | € 31.000,00 | 100,00 | € 31.000,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 31.000,00 |

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 25/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lelli Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica (Aggiornamento al 11/12/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/12/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Raffronto planimetria catastale e stato rilevato (Aggiornamento al 08/01/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di PUC vigente e relative Norme
- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 08/01/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificazione Energetica

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco sintetico formalità (Aggiornamento al 18/02/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Valori OMI (Aggiornamento al 30/06/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Casa colonica ubicata a Torriglia (GE) - Località Costazza
L'immobile è dislocato in un piccolo nucleo rurale, all'apparenza quasi completamente disabitato, alla periferia di Torriglia, presso il cui centro, a un quarto d'ora di auto, sono dislocati i servizi primari. Ha tre lati liberi e il quarto in adiacenza con altro immobile. E' costituito da tre piani così composti: - a piano terreno: soggiorno con angolo cottura e dispensa - al primo piano: soggiorno, camera, bagno e dispensa - al secondo piano: vano sbarco scala uso guardaroba, due camere
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 181, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile, come visibile nell'allegato estratto di PUC, è sito in zona BB (zone sature di impianto antico) ed in tal senso può beneficiare di un limitato aumento di volume, all'interno delle limitazioni riportate nelle relative Norme, parimenti allegate.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 388/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Casa colonica | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Torriglia (GE) - Località Costazza | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 181, Categoria A3 | Superficie | 187,18 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile, pur ristrutturato in tempi relativamente recenti, è in stato di completo abbandono, e presenta sporadici elementi ammalorati, quali porzioni di soffitto al secondo piano - oggetto di infiltrazioni dal soprastante tetto, evidentemente non più pienamente in grado di assolvere alla sua funzione - o il vetro rotto al primo piano, o ancora i coprifili della porta del bagno mancanti (si veda foto 17) | | |
| Descrizione: | L'immobile è dislocato in un piccolo nucleo rurale, all'apparenza quasi completamente disabitato, alla periferia di Torriglia, presso il cui centro, a un quarto d'ora di auto, sono dislocati i servizi primari. Ha tre lati liberi e il quarto in adiacenza con altro immobile. E' costituito da tre piani così composti: - a piano terreno: soggiorno con angolo cottura e dispensa - al primo piano: soggiorno, camera, bagno e dispensa - al secondo piano: vano sbarco scala uso guardaroba, due camere | | |
| 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 contratto di mutuo
Iscritto a Genova il 24/07/2008
Reg. gen. 29011 - Reg. part. 5551
Quota: 1/1
Importo: € 202.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 135.000,00
Rogante: Notaio Anselmi
Data: 10/07/2008
N° repertorio: 52478
N° raccolta: 14097

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 23/07/2018
Reg. gen. 25469 - Reg. part. 19197
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura