
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Per. Sarchi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 220/2018 del R.G.E.

promossa da

contro



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>4</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>5</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>5</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>6</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>7</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>8</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>8</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>10</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 220/2018 del R.G.E.....</u>	<u>11</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>12</u>



INCARICO

In data 26/06/2018, il sottoscritto Per. Sarchi Francesco, con studio in Via Torti, 21/4 - 16143 - Genova (GE), email francesco.sarchi.1@gmail.com, PEC francesco.sarchi@pec.studiosarchi.it, Tel. 338 5477784, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - località Caprieto

DESCRIZIONE

Villetta monofamiliare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - località Caprieto

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:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

In unico corpo con il giardino: particelle 183, 543, 542, 130, 133, 544.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	95,00 mq	109,00 mq	0,00	113,00 mq	2,80 m	PT/1
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	
Giardino	190,00 mq	190,00 mq	0,09	17,10 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2003 al 02/10/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 167, Sub. 4 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 Superficie catastale 113 Rendita € 697,99 Piano T/1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	167	4		A7	U	8,5	113	697,99	T/1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
4	167				area urbana						



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti riporta una scala interna, a chiocciola, di collegamento tra il PT e P1 non esistente; lo stato di fatto presenta una scala interna in legno, posta nel ripostiglio adiacente al servizio igienico.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato manutentivo e conservativo è mediocre.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è di tipo economico, risalente al 1973 riordinata negli anni 80, con struttura portante probabilmente in mattoni e struttura leggera del tipo prefabbricato; si sviluppa su di un pianoterra ed un piano primo collegato da scale esterne in muratura e scala interna in legno. Pareti perimetrali esterne intonacate. Copertura a falde.

I vani abitabili presentano una pavimentazione in piastrelle ceramiche al PT ed in legno grezzo al P1; le pareti interne in parte sono rivestite con perlinato di legno ed in parte tinteggiate; cucina e bagno hanno pareti rivestite in piastrelle ceramiche sino a mt. 2,00 circa; gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con scuri in legno; porta d'ingresso e porte interne in legno di tipo economico. Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e corpi radianti in ferro; impianto elettrico sottotraccia. Non rinvenute certificazioni. Sopralluogo effettuato in immobile privo di energia elettrica; non si è potuto provvedere alla verifica della funzionalità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1970 al 20/10/2003		acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/1970	29182	29813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			21/09/1970	13683	13684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/2003		atto pubblico acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



	21/10/2003	38737	17140
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	03/11/2003	39789	24098
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di GENOVA aggiornate al 24/05/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/11/2003
Reg. gen. 39790 - Reg. part. 10664
Quota: 100%
Importo: € 140.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 38738
N° raccolta: 17141
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/1973
Iscritto a GENOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 22477 - Reg. part. 4107
Quota: 100%
Importo: € 260.766,96
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 24/06/2011
N° repertorio: 550
N° raccolta: 4811



- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/1973
 Iscritto a GENOVA il 19/08/2013
 Reg. gen. 23987 - Reg. part. 2814
 Quota: 100%
 Importo: € 135.052,48
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura
 Rogante:
 Data: 12/08/2013
 N° repertorio: 1100
 N° raccolta: 4813

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Genova il 06/04/2018
 Reg. gen. 11855 - Reg. part. 8975
 Quota: 100%
 A favore di
 Contro
 Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza edilizia del Sindaco di Vobbia del 3/05/1973 n°278; concessione edilizia idem del 20/12/1981 n° 593.

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.

Diffomità tra lo stato dei luoghi e ultimo titolo costituita dalla scala interna di collegamento tra i due piani. Opera interna sanabile ai sensi artt. 36/37 DPR 380/2001 con sanzione di euro 516,00 ed euro 1500 di costi professionali.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - località Caprieto Villetta monofamiliare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 167, Qualità area urbana

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 52.440,00

Si utilizza il metodo comparativo, ossia la valutazione del bene considerato nelle sue caratteristiche intrinseche (villetta di tipo economico), di localizzazione (ambito extraurbano del piccolo Comune di Vobbia, 452 abitanti con valore medio a mq 450,00, scarso mercato immobiliare), conservative (mediocri), ed elementi di apprezzamento (casa indipendente con giardino, vista aperta) e deprezzamento (necessità di manutenzione straordinaria).

I valori rilevati dall'OMI (da 900 a 1300 euro/ma) non risultano coerenti con l'effettivo andamento del mercato immobiliare rilevabile da siti specializzati (quali Immobiliare.it, Casa.it e Borsino.it), i quali riportano offerte al pubblico di immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, con valori di circa 4/500,00 euro mq. Nella valutazione esposta risulta considerato il costo della sanatoria per la regolarizzazione della scala interna e la riduzione del 5% per assenza di garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Vobbia (GE) - località Caprieto	131,10 mq	400,00 €/mq	€ 52.440,00	100,00	€ 52.440,00
Valore di stima:					€ 52.440,00



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 02/10/2018

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

ELENCO

ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - acquisto atto pubblico Not. B. Griffo 21/10/2003 (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Foto - relazione fotografica (Aggiornamento al 03/10/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 02/10/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 02/10/2018)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Vobbia (GE) - località Caprieto
Villetta monofamiliare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 4, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 4,
Part. 167, Qualità area urbana
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 220/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Vobbia (GE) - località Caprieto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 167, Sub. 4, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 167, Qualità area urbana	Superficie	131,10 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo e conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Villetta monofamiliare bipiano in zona urbanizzata ad insediamenti sparsi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 03/11/2003
Reg. gen. 39790 - Reg. part. 10664
Quota: 100%
Importo: € 140.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 21/10/2003
N° repertorio: 38738 N° raccolta: 17141
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/1973
Iscritto a GENOVA il 30/06/2011
Reg. gen. 22477 - Reg. part. 4107
Quota: 100%
Importo: € 260.766,96
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 24/06/2011
N° repertorio: 550 N° raccolta: 4811
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO ART.77 DPR 602/1973
Iscritto a GENOVA il 19/08/2013
Reg. gen. 23987 - Reg. part. 2814
Quota: 100%
Importo: € 135.052,48
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Rogante:
Data: 12/08/2013
N° repertorio: 1100 N° raccolta: 4813

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Genova il 06/04/2018
Reg. gen. 11855 - Reg. part. 8975
Quota: 100%
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

