

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giardina Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

<u>Incarico</u>	3
<u>Premessa</u>	3
<u>Descrizione</u>	3
<u>Lotto Unico</u>	4
<u>Completezza documentazione ex art. 567</u>	4
<u>Titolarità</u>	4
<u>Confini</u>	4
<u>Consistenza</u>	4
<u>Cronistoria Dati Catastali</u>	5
<u>Dati Catastali</u>	5
<u>Precisazioni</u>	6
<u>Patti</u>	6
<u>Stato conservativo</u>	6
<u>Parti Comuni</u>	7
<u>Servitù, censo, livello, usi civici</u>	7
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti</u>	7
<u>Stato di occupazione</u>	7
<u>Provenienze Ventennali</u>	7
<u>Formalità pregiudizievoli</u>	8
<u>Normativa urbanistica</u>	8
<u>Regolarità edilizia</u>	8
<u>Vincoli od oneri condominiali</u>	9
<u>Stima / Formazione lotti</u>	9
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	12
<u>Lotto Unico</u>	13
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 179/2024 del R.G.E.</u>	14
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.394.53</u>	14

INCARICO

All'udienza del 10/07/2024, il sottoscritto Geom. Giardina Fabio, con studio in Piazza Tommaseo - 16100 - Genova (GE), info@geometragiardina.it, PEC geometragiardina@pec.it, Tel. 010 365822, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Dercogna 24A

DESCRIZIONE

fabbricato indipendente ad uso abitativo sito in Comune di Davagna (Ge), località Dercogna – Via Dercogna civico 24A con annesso giardino, oltre a terreno pertinenziale con magazzino, ed ulteriore appezzamento di terreno, collocato a distanza rispetto al fabbricato, documentalmente asservito a posto auto all'abitazione ma di fatto inutilizzabile a posto auto ed avente qualità bosco, il tutto raggiungibile solo pedonalmente.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, composta da ingresso/pranzo al piano terra, camera, bagno e disimpegno al primo piano (planimetria allegato A).

Annesso è il terreno circostante (C.T. foglio 54 mappale 635), oltre l'appezzamento (C.T. foglio 60 mappale 876) su cui insiste il magazzino (C.F. 60 mappale 877) che si sviluppa su due piani.

Trattasi di immobili raggiungibili solo pedonalmente.

In località "il volto di pietra", distante km 1 circa dalla casa, è ubicato altro appezzamento boschivo (C.T. foglio 53 mappale 122). (estratti mappa e aerofotogrammetria - allegato B).

Caratteristiche della zona: località periferica del comprensorio comunale, nell'ambito di una zona agricola con insediamenti residenziali sparsi, non servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità.

Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 14 – stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 16 – comprensorio servito da linea ATP – azienda trasporti provinciali

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/09/2024.

Custode delle chiavi: SOVEMO

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Dercogna 24A

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:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato residenziale ha affaccio su verde privato e bosco, essendo collocato nell'ambito della particella 635, confinate con passo comunale e verde privato

Il locale di deposito ha affaccio su verde privato, essendo collocato all'interno del mappale 876, confinate con verde privato e passo comunale.

Il mappale 122 del foglio 53 del C.T. confina con la strada comunale Scoffera e con bosco.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq	2,95 m	terra e primo
Giardino	30,00 mq	30,00 mq	0,18	5,40 mq	0,00 m	terra
Magazzino	13,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,20 m	terra e S1
Terreno agricolo	2649,00 mq	2649,00 mq	0,003	7,95 mq	0,00 m	

Esecuzione R.G.E. 179/2024

Pagina 4

Terreno agricolo	938,00 mq	938,00 mq	0,003	2,81 mq	0,00 m
Terreno agricolo	163,00 mq	163,00 mq	0,003	0,49 mq	0,00 m
Totale superficie convenzionale:				87,45 mq	
Incidenza condominiale:				0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				87,45 mq	

I beni si ritengono non comodamente divisibili.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

al riguardo si richiamano le visure catastali storiche di tutti gli immobili allegate alla presente (allegato C)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	54	634			A3	2	2,5	60 mq	161,39 €	T-1		
	60	877			C2	1	14	17 mq	26,75 €	S1-T		

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
53	122				Castagneto da frutto	3	0163 mq	0,17 €	0,14 €	
54	635				Castagneto da frutto	2	2649 mq	4,1 €	2,74 €	
60	876				Seminativo	2	0938 mq	3,63 €	3,39 €	

Corrispondenza catastale

Fabbricato residenziale

Non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde allo stato dei luoghi.

Locale di deposito

Sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale del locale corrisponde allo stato dei luoghi.

Inoltre si segnala che:

la particella 876 del foglio 60 C.T. - derivata dalla particella 15 - risulta ancora erroneamente intestata [REDACTED]

la particella 122 del foglio 53 risulta asservita al fabbricato residenziale.

al riguardo si rimanda alle allegate planimetrie catastali ed estratti di mappa depositati in atti.

PRECISAZIONI

Il lotto in stima è costituito da più particelle catastali censite sia al catasto fabbricati (mappali 634 e 877) che catasto terreni (mappali 122,635,876). Lo scrivente ritiene di considerare un unico lotto, essendolo di fatto. Infatti le particelle sono da ritenersi complementari tra esse, e funzionalmente un unico lotto.

Il mappale 122 del foglio 53, pur trattandosi nello stato di fatto di bosco collocato a distanza dal fabbricato e terreni limitrofi, invece risulterebbe asservito all'abitazione, come da prescrizione di cui al titolo edilizio, e quindi non alienabile autonomamente.

PATTI

Atto di asservimento urbanistico, vincolo di asservimento con destinazione posto auto del terreno censito al foglio 53 mappale 122 del CT del comune di Davagna con rogito del 02.07.1997 - rep. n. 216025 - raccolta 7504 - registrato a Genova il 10.07.97 al n. 7865 - a firma del notaio Emanuele Pilo Pais di Genova (allegato 0).

STATO CONSERVATIVO

il fabbricato in esame si sviluppa su due piani, con annesse aree e manufatti pertinenziali.

L'abitazione è distribuita in modo razionale, in sufficiente stato conservativo, provvista di idonea e sufficiente dotazione impiantistica, ed al momento del sopralluogo sfitta da tempo.

Ubicazione e affaccio fanno sì che goda di luminosità e panoramicità.

Al riguardo si rimanda all'allegata documentazione fotografica (allegato P).

PARTI COMUNI

trattasi di fabbricato non in condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Di seguito si riporta sommariamente il riepilogo delle principali caratteristiche generali:

ABITAZIONE

Infissi: interni in legno, esterni in alluminio doppio vetro dotati di persiane, il tutto in sufficiente stato;

Pavimenti: piastrelle;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo;

Apparecchi igienici: di tipo corrente in sufficiente stato;

Rubinerie: di tipo corrente in sufficiente stato;

Fognatura: dotazione fossa imhoff;

Rivestimenti: cucina e bagno in piastrelle;

Finiture delle pareti: in tinta;

Finiture dei soffitti: in tinta;

Distribuzione dei locali: razionale e su due piani;

Stato di manutenzione: sufficiente.

MAGAZZINO

struttura in muratura, finitura in intonaco, serramenti in metallo, copertura a falde, in sufficiente stato.

TERRENI

si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica

STATO DI OCCUPAZIONE

al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero con all'interno solo alcuni arredi. Al riguardo si richiama il verbale d'accesso (Allegato D)

PROVENIENZE VENTENNALI

al proposito si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (allegato E)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

al proposito si veda quanto riportato nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 – comma 2 c.p.c. prodotto ed agli atti (allegato E).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.) approvato con D.C.C. n. 32 del 6/11/2010, il lotto (abitazione più terreni annessi) oggetto della presente procedura ricade in area boscata – Ab, non sottoposta a vincolo paesistico, sottoposta a vincolo idrogeologico.

Al riguardo si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica N. 24/2023 (allegato F).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Fabbricato residenziale

La costruzione è certamente antecedente al 01/09/1967, e secondo le indicazioni della documentazione in atti, presumibilmente, sito rurale edificato fine ottocento.

Successivamente il fabbricato in esame, è stata oggetto e trattata dalla sotto riportate procedure, cioè:

- 1993 - pratica edilizia n. 12 – richiesta concessione per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenziale con incremento volumetrico entro il 20% del fabbricato esistente, da cui la concessione n. 4/94 del 7/02/1994 (allegato G);
- 1996 – variante alla concessione n. 4/94 – domanda prot. 2923 del 10/05/1996 per l'esecuzione di varianti al titolo edilizio, approvate dalla commissione edilizia integrata nella seduta del 24/05/1996 (allegato H);
- 1997 – richiesta di abitabilità – domanda prot. n. 4568/522 del 8/09/1997, da cui l'attestazione di agibilità prot. 1175 del 13/02/2009 (allegato I)

Locale di deposito/magazzino

La costruzione è certamente antecedente al 01/09/1967, e secondo le indicazioni della documentazione in atti, presumibilmente, sito rurale edificato fine ottocento.

Successivamente il fabbricato in esame, è stata oggetto e trattata dalla sotto riportate procedure, cioè:

- 1991 - pratica edilizia n. 69 – richiesta concessione per ristrutturazione edilizia del manufatto ad uso deposito, da cui la concessione n. 45/91 del 27/12/1992 (allegato L);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (allegato M)

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (allegato N)

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (allegato N)

Fabbricato residenziale

Dalla disamina dell'ultimo titolo abilitativo, variante alla concessione n. 4/94, lo scrivente ha potuto rilevare delle differenze con lo stato di fatto.

Le difformità riscontrate consistono nella realizzazione di una tettoia in struttura lignea, e copertura in tegole, collocata sul fronte nord a servizio dell'ingresso all'abitazione.

Quindi alla luce di quanto potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli edilizi legittimanti le modifiche apportate, può presumersi la non regolarità urbanistica.

Per il mantenimento delle opere andranno predisposte tutte le istanze di sanatoria, sia per le opere strutturali che architettoniche, e tutte le richieste correlate (catasto, ecc.) di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Quindi per l'eventuale sanatoria/regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo complessivo di €. 3.500,=.

Fabbricato magazzino/locale di deposito

Dalla disamina dell'ultimo titolo abilitativo, concessione n. 15/91, lo scrivente ha potuto rilevare delle differenze con lo stato di fatto. Le difformità riscontrate consistono nell'ampliamento della superficie del piano primo mediante l'annessione del previsto portico, e la conseguente ricollocazione e risagomature delle bucatore.

Quindi alla luce di quanto potuto verificare e consultare, non essendo reperibili titoli edilizi legittimanti le modifiche apportate, può presumersi la non regolarità urbanistica.

Per il mantenimento delle opere andranno predisposte tutte le istanze di sanatoria, sia per le opere strutturali che architettoniche, e tutte le richieste correlate (catasto, ecc.) di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Quindi per l'eventuale sanatoria/regolarizzazione amministrativa, in via cautelativa, si stima un costo minimo complessivo di €. 3.500,=.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nessuno trattandosi di immobile non in condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Dercogna 24A

fabbricato indipendente ad uso abitativo sito in Comune di Davagna (Ge), località Dercogna – Via Dercogna civico 24A con annesso giardino, oltre a terreno pertinenziale con magazzino, ed ulteriore appezzamento di terreno, collocato a distanza rispetto al fabbricato, documentalmente asservito a posto auto all'abitazione ma di fatto inutilizzabile ed avente qualità bosco, il tutto raggiungibile solo pedonalmente. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, composta da ingresso/pranzo al piano terra, camera, bagno e disimpegno al primo piano (planimetria allegato A). Annesso è il

terreno circostante (C.T. foglio 54 mappale 635), oltre l'appezzamento (C.T. foglio 60 mappale 876) su cui insiste il magazzino (C.F. 60 mappale 877) che si sviluppa su due piani. (estratto mappa e planimetria allegato A). In località "il volto di pietra", distante km 1 circa dalla casa, è ubicato altro appezzamento boschivo (C.T. foglio 53 mappale 122). (estratti mappa e aerofotogrammetria - allegato A). Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 14 – stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 16 – comprensorio servito da linea ATP – azienda trasporti provinciali. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 3/09/2024. Custode delle chiavi: SOVEMO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 634, Categoria A3 - Fg. 60, Part. 877, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 122, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 54, Part. 635, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 60, Part. 876, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 46.348,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Davagna (GE) - Via Dercogna 24A	87,45 mq	530,00 €/mq	€ 46,348,50	100,00%	€ 46,348,50
				Valore di stima:	€ 46.348,50

Valore di stima: € 46.348,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
limitatata accessibilità	5,00	%

Valore finale di stima: € 32.394,53

VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Per la valutazione si ritiene di poter applicare 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 terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione della stima dell'immobile considerato libero. Fonti di informazione Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto,

dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni. - banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. - banca dati della Fiaip Liguria, che rappresenta in tutta la regione oltre 900 Agenzie Associate. - banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinaria età. I dati pubblicati da Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Lo scrivente valutati i sopra indicati borsini, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in valutazione, ha ritenuto congruo adottare un valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale pari ad €. 530,00, valore riferito ad immobili aventi caratteristiche equiparabili a quello in esame.

STIMA DEL VALORE A BASE D'ASTA

La determinazione del valore a base d'asta, terrà doverosamente in considerazione un abbattimento del valore venale predeterminato, in ragione della natura della vendita. Infatti, la vendita coattiva non può equipararsi alla compravendita cosiddetta "privatistica", non godendo di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze proprie della vendita tra privati. Oltre ciò è da considerarsi che l'eventuale allineamento del prezzo a base d'asta dell'immobile al valore di mercato, se il bene è realmente appetibile, verrà poi determinato dalla gara stessa tra i vari offerenti che porterà il prezzo al rialzo. In considerazione di quanto sopra, quindi, si è ritenuto d'applicare le riduzioni indicate in perizia.

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 07/03/2025

ASTE
GIUDIZIARIE

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giardina Fabio

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Esecuzione R.G.E. 179/2024

Pagina 11

Allegati:

A – planimetrie catastali;

B – estratti di mappa catastale e aerofotogrammetria;

C – visure catastali;

D – verbale SOVEMO;

E – relazione notarile

F – certificato destinazione urbanistica;

G – pratica edilizia n. 12/93;

H – variante alla pratica edilizia n. 12/93;

I – abitabilità edificio residenziale;

L – pratica edilizia n. 69/91;

M – attestato di prestazione energetica dell'abitazione;

N – dichiarazioni di conformità;

O – atto asservimento;

P – documentazione fotografica.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Davagna (GE) - Via Dercogna 24A fabbricato indipendente ad uso abitativo sito in Comune di Davagna (Ge), località Dercogna - Via Dercogna civico 24A con annesso giardino, oltre a terreno pertinenziale con magazzino, ed ulteriore appezzamento di terreno, collocato a distanza rispetto al fabbricato, documentalmente asservito a posto auto all'abitazione ma di fatto inutilizzabile ed avente qualità bosco, il tutto raggiungibile solo pedonalmente. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, composta da ingresso/pranzo al piano terra, camera, bagno e disimpegno al primo piano (planimetria allegato A). Annesso è il terreno circostante (C.T. foglio 54 mappale 635), oltre l'appezzamento (C.T. foglio 60 mappale 876) su cui insiste il magazzino (C.F. 60 mappale 877) che si sviluppa su due piani, (estratto mappa e planimetria allegato A). In località "il volto di pietra", distante km 1 circa dalla casa, è ubicato altro appezzamento boschivo (C.T. foglio 53 mappale 122), (estratti mappa e aerofotogrammetria - allegato A). Caratteristiche della zona: località periferica del comprensorio comunale, nell'ambito di una zona agricola con insediamenti residenziali sparsi, non servita da attività commerciali e servizi di primaria necessità. Collegamenti pubblici: autostrada (casello di Ge-est) a circa km. 14 - stazione ferroviaria di Genova Brignole a circa Km. 16 - comprensorio servito da linea ATP - azienda trasporti provinciali. Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 3/09/2024. Custode delle chiavi: SOVEMO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 634, Categoria A3 - Fg. 60, Part. 877, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 53, Part. 122, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 54, Part. 635, Qualità Castagneto da frutto - Fg. 60, Part. 876, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente (P.U.C.) approvato con D.C.C. n. 32 del 6/11/2010, il lotto (abitazione più terreni annessi) oggetto della presente procedura ricade in area boscata - Ab, non sottoposta a vincolo paesistico, sottoposta a vincolo idrogeologico. Al riguardo si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica N. 24/2023 (allegato E).

Prezzo base d'asta: € 32.394,53