

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Capelletti Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 297/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 33.298,08.....	13

All'udienza del 29/08/2023, il sottoscritto Geom. Capelletti Diego, con studio in Via Trieste, 69/2 - 16043 - Chiavari (GE), email info@studiotecnico2l.it, PEC diego.capelletti@geopec.it, Tel. 3384496762, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, piano 4 (Coord. Geografiche: 44.567837, 8.963635)

Appartamento distinto all'interno 9 e posto al piano quarto del condominio di Via IV Novembre civ. 8. Risulta composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, corridoio e ripostiglio. All' alloggio si accede tramite il vano scala condominiale. Si prende atto che è presente anche un locale soffitta di proprietà degli esecutati che non risulta oggetto di pignoramento. Non è presente l'ascensore.

Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria interne. Gode di un buon affaccio verso l'esterno e conseguentemente di una sufficiente illuminazione naturale, presentando finestre sui due prospetti principali dell' edificio. Zona periferica di Savignone, geograficamente più vicina al Comune di Busalla, non gode di un buon accesso ai servizi di prima necessità. Buona possibilità di parcheggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del custode alla vendita

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, 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

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

L' appartamento confina: a Nord e a Sud con l'area esterna pertinenziale al fabbricato, ad Est e a Ovest con due alloggi in aderenza (indicati nella planimetria catastale con i Subalterni 66 e 40) e sempre ad Ovest con il vano scala. Il livello soprastante ospita le cantine ed il sottotetto, mentre in quello sottostante è situata un'altra unità immobiliare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,40 mq	80,63 mq	1	80,63 mq	3,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				80,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/1984 al 25/05/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 31, Sub. 52 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 VANI Piano 4
Dal 25/05/1984 al 26/06/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 31, Sub. 52

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal 26/06/1985 al 07/11/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 31, Sub. 52 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal 07/11/2003 al 14/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 31, Sub. 52 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 433,82 Piano 4
Dal 14/07/2006 al 11/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 31, Sub. 52 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 433,82 Piano 4

Si precisa che l'intestazione catastale non è coerente con lo stato di fatto in quanto il Sig. Montana Giuseppe nato il 13/06/1934 a Rieti (CL) è deceduto il 04/08/2009 a Genova (GE). Risulta pertanto necessario effettuare una voltura per riunione di usufrutto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	31	52		A3	1	6 vani	76 mq	433,82 €	4	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si precisa invece che l'intestazione catastale non è coerente con lo stato di fatto in quanto il Sig. Montana Giuseppe nato il 13/06/1934 a Rieti (CL) è deceduto il 04/08/2009 a Genova (GE). Risulta pertanto necessario effettuare una voltura per riunione di usufrutto. Il costo per tale regolarizzazione è pari ad Euro 250,00 onnicomprensivo.

STATO CONSERVATIVO

Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

L'edificio all'interno del quale è ubicato il bene oggetto della presente si trova in buone condizioni di manutenzione per quanto attiene i prospetti, il vano scala interno e la copertura. Si prende atto che sul complesso è stato effettuato di recente un intervento di efficientamento energetico. Il condominio risulta composto da cinque piani fuori terra e un sottotetto. Non è dotato di ascensore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud e Nord

Altezza interna utile: 3,00 m

Str. verticali: presumibilmente murature in pietra

Solai: presumibilmente laterocemento

Copertura: a due falde presumibilmente isolate

Manto di copertura: struttura in legno con tegole marsigliesi

Pareti esterne ed interne: pareti esterne con cappotto ed intonacate, interne intonacate

Pavimentazione interna: piastrelle in cemento in tutti gli ambienti tranne il bagno che presenta piastrelle in gres

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno, infissi in PVC doppio vetro con persiane

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto idrico con caloriferi e tubazioni fuori traccia, impianto elettrico sotto traccia. Impianto di riscaldamento autonomo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/10/2023, l'immobile risulta occupato dai due esecutati il cui indirizzo di residenza coincide, ovvero Via IV Novembre 8/9. La ricerca di eventuali contratti di locazione registrati, effettuata presso l' Agenzia del territorio come da documenti allegati, non ha fornito alcun risultato perchè attualmente ancora inevasa. E' tuttavia ragionevole supporre che non sia presente alcun contratto di affitto poichè l'appartamento risulta già occupato dai legittimi proprietari come sopra indicato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/2003 al 14/07/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		MORELLO AURELIO	07/11/2003	104058	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/07/2006 al 04/08/2009	**** Omissis ****	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2009 al 11/01/2024	**** Omissis ****	RINCONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 08/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca legale** derivante da Pignoramento
Iscritto a Genova il 20/06/2023

Reg. gen. 25205 - Reg. part. 19957
Quota: 1/1
Importo: € 5.041,41
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente ricade in zona TRZ 1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Savignone. Non è interessato da vincolo paesaggistico. Per le norme urbanistiche si fa riferimento all' allegato 2 della presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Sulla base delle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico di Savignone l'ultimo stato autorizzato dell' alloggio consta di una pratica di Sanatoria ai sensi della L.R. n. 16 del 6 Giugno 2008, Art. 22 comma 3, trasmessa il 05.05.2021 a firma del tecnico Geom. Simone Caponi. Sulla base di quanto sopra confrontato con il rilievo plano altimetrico effettuato dal sottoscritto non sono emerse difformità relative alla consistenza e alla rappresentazione dei locali interni, pertanto l'immobile risulta conforme sotto il punto di vista urbanistico.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.751,17

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

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 confort, 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 Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, piano 4
Appartamento distinto all'interno 9 e posto al piano quarto del condominio di Via IV Novembre civ. 8. Risulta composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, corridoio e ripostiglio. All' alloggio si accede tramite il vano scala condominiale. Si prende atto che è presente anche un locale soffitta di proprietà degli esecutati che non risulta oggetto di pignoramento. Non è presente l'ascensore. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessari di opere di manutenzione ordinaria interne. Gode di un buon affaccio verso l'esterno e conseguentemente di una sufficiente illuminazione naturale, presentando finestre sui due prospetti principali dell' edificio. Zona periferica di Savignone, geograficamente più vicina al Comune di Busalla, non gode di un buon accesso ai servizi di prima necessità. Buona possibilità di parcheggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 52, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 40.315,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, piano 4	80,63 mq	500,00 €/mq	€ 40.315,00	100,00%	€ 40.315,00
Valore di stima:					€ 40.315,00

Valore di stima: € 40.315,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento procedura	5,00	%
Voltura catastale	250,00	€
Spese condominiali insolute	4751,17	€

Valore finale di stima: € 33.298,08

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.

Chiavari, li 12/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Capelletti Diego

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Cartografia e norme urbanistiche (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Documentazione catastale (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Nota atto di provenienza (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Rilievo stato attuale (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 11/01/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Certificato di residenza e famiglia e morte (Aggiornamento al 11/10/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori OMI, Borsino immobiliare e comparabili (Aggiornamento al 11/01/2024)



✓ N° 12 Altri allegati - Spese condominiali - Verifica contratti di affitto (Aggiornamento al 11/01/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, piano 4
Appartamento distinto all'interno 9 e posto al piano quarto del condominio di Via IV Novembre civ. 8. Risulta composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, corridoio e ripostiglio. All' alloggio si accede tramite il vano scala condominiale. Si prende atto che è presente anche un locale soffitta di proprietà degli esecutati che non risulta oggetto di pignoramento. Non è presente l'ascensore. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessiti di opere di manutenzione ordinaria interne. Gode di un buon affaccio verso l'esterno e conseguentemente di una sufficiente illuminazione naturale, presentando finestre sui due prospetti principali dell' edificio. Zona periferica di Savignone, geograficamente più vicina al Comune di Busalla, non gode di un buon accesso ai servizi di prima necessità. Buona possibilità di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 52, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della presente ricade in zona TRZ 1 del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Savignone. Non è interessato da vincolo paesaggistico. Per le norme urbanistiche si fa riferimento all' allegato 2 della presente relazione.

Prezzo base d'asta: € 33.298,08



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.298,08

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Savignone (GE) - VIA IV NOVEMBRE CIV. 8, interno 9, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 31, Sub. 52, Categoria A3	Superficie	80,63 mq
Stato conservativo:	Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessari di opere di manutenzione ordinaria.		
Descrizione:	Appartamento distinto all'interno 9 e posto al piano quarto del condominio di Via IV Novembre civ. 8. Risulta composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagno, corridoio e ripostiglio. All' alloggio si accede tramite il vano scala condominiale. Si prende atto che è presente anche un locale soffitta di proprietà degli esecutati che non risulta oggetto di pignoramento. Non è presente l'ascensore. Il bene oggetto di stima si trova in sufficienti condizioni di manutenzione interna, se pur necessari di opere di manutenzione ordinaria interne. Gode di un buon affaccio verso l'esterno e conseguentemente di una sufficiente illuminazione naturale, presentando finestre sui due prospetti principali dell' edificio. Zona periferica di Savignone, geograficamente più vicina al Comune di Busalla, non gode di un buon accesso ai servizi di prima necessità. Buona possibilità di parcheggio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, avvenuto il 19/10/2023, l'immobile risulta occupato dai due esecutati il cui indirizzo di residenza coincide, ovvero Via IV Novembre 8/9. La ricerca di eventuali contratti di locazione registrati, effettuata presso l' Agenzia del territorio come da documenti allegati, non ha fornito alcun risultato perchè attualmente ancora inevasa. E' tuttavia ragionevole supporre che non sia presente alcun contratto di affitto poichè l'appartamento risulta già occupato dai legittimi proprietari come sopra indicato.		