
TRIBUNALE DI GENOVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pandolfi Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 337/2019 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
**** *Omissis* ****
**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA.....	4

vincoli ed altri condominiali	10
Lotto 2.....	10
Completezza documentazione ex art. 567	10
Titolarità	11
Confini.....	11
Consistenza	11
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	12
Precisazioni.....	12
Patti	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Stima / Formazione lotti	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 337/2019 del R.G.E.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 150.571,00	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 174.040,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA.....	22

INCARICO

All'udienza del 25/07/2019, il sottoscritto Ing. Pandolfi Enrico, con studio in Via Fabio Garelli - 16100 - Genova (GE), email epandolfi68@gmail.com, PEC enrico.pandolfi@ingpec.eu, Tel. 331 3469896, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA (Coord. Geografiche: Lat. 44°25'59.5"N - Long. 9°10'51.8"E)

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale confina:

- NORD con l'intercapedine e il terrapieno a monte
- EST con il terrapieno
- SUD con la corte
- OVEST con distacco

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	212,00 mq	240,00 mq	0,96	229,00 mq	3,10 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				229,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				229,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto si trova in zona periferica della frazione Gattorna del comune di Moconesi (GE).
La strada comunale, via Vallecaldà, termina nel terreno su cui insiste l'edificio di cui fa parte il lotto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/2002 al 08/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 889, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 183 Superficie catastale 217 mq Rendita € 23.628,00 Piano T Graffato si

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	889	3		C2		183	217 mq	236,28 €	T	C.F256 Fog.8 P889

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risultano lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, come evidenziato negli allegati alla relazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e lo stato di completezza dei documenti è conforme a quanto previsto dall'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il laboratorio risulta utilizzato dalla **** Omissis **** e dai **** Omissis ****

STATO CONSERVATIVO

Al laboratorio si accede dal varco carraio o dall'ingresso pedonale esterno.

La porta dell'ingresso pedonale è in ingresso in buono stato di conservazione, l'accesso carraio avviene attraverso portone in ferro in buono stato di conservazione.

Gli infissi delle finestre che danno sulla corte sono in legno con vetro singolo, dall'esterno abbiamo chiusure con napoletane in buono stato di conservazione.

La tinteggiatura al grezzo degli ambienti è in buono stato.

La pavimentazione è in c.a..

Nel laboratorio c'è una caldaia in disuso che veniva utilizzata per le lavorazioni e nel locale centrale termica l'altra caldaia utilizzata, un tempo, per il riscaldamento dell'intero complesso e la produzione di acqua calda sanitaria.

Dal laboratorio si ha vista aperta su tutta la valle.

All'esterno nelle vicinanze del laboratorio vi è un traliccio ENEL della linea alta tensione che serve la zona.

PARTI COMUNI

Il laboratorio insiste su di una proprietà di cui fanno parte aree esterne ed altre strutture che non ricadono nel procedimento.

Non sono definite quindi aree comuni se non la strada di accesso e la corte antistante la proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si riportano di seguito le caratteristiche costruttive prevalenti

Fondazioni in c.a.

Esposizione: SUD - SUD/EST

Altezza interna utile: 3.1m

Str. verticali: in c.a.

Solai: in latero cemento

Copertura: a falde in c.a.

Manto di copertura: tegole in cotto

Pareti esterne ed interne: rivestimento con intonaco tinteggiato

Pavimentazione interna: al rustico in c.a.

Infissi esterni ed interni: Porte in legno e varco carraio in ferro

Impianto elettrico, idrico: sottotraccia elettrico a 220 V

Posto auto: non disponibile

STATO DI OCCUPAZIONE

Il laboratorio è utilizzato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai sigg. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2002 al 08/11/2019	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2002	106986	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chiavari aggiornate al 06/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 23/01/2008
Reg. gen. 826 - Reg. part. 89
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 120.000,00
Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,903 %

Rogante: VERGANELLI ALFIERI DOROTEA

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 9706

N° raccolta: 4206

- **ATTO ESECUTIVO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILE

Iscritto a CHIAVARI il 26/06/2019

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 4680

Importo: € 201.288,77

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 6,903 %

N° repertorio: 4682

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica ed estratto del PUC al Comune di Moconesi in data 13/09/2019

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.

Da un esame presso ufficio Tecnico del Comune di Moconesi, previa richiesta accesso agli atti, è emerso che l'edificio di cui fa parte il laboratorio ha ricevuto concessione edilizia n. 245 del 30/04/1974.

Risulta inoltre decreto di abitabilità / agibilità n. 247 rilasciato il 03/12/1979.

Risultano inoltre, nel tempo, richieste di ampliamenti regolarizzate con Concessione in sanatoria n.38 del 18/04/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Sono state rilevate lievi difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale, difformità evidenziate dalle planimetrie allegate.

In particolare si segnala accesso all'intercapedine, esplicitamente non consentita per quanto rilevato

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA
 Ampio locale diviso in due grandi ambienti. Il primo da cui si accede attraverso varco carraio era destinato a laboratorio artigianale per lavorazioni di falegnameria. Il secondo locale, di superficie maggiore era destinato a laboratorio di falegnameria, vi si accede da ingresso pedonale e/o attraverso accesso sulla parete di separazione dei due locali.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 3, Categoria C2, Graffato C.F256 Fog.8 P889
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 183.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA	229,00 mq	800,00 €/mq	€ 183.200,00	100,00%	€ 183.200,00
Valore di stima:					€ 183.200,00

Valore di stima: € 183.200,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Firmato Da: PANDOLFI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50e1a63e4c82fe2287929e1b6a9018de

Altro	5,00	%
-------	------	---

Valore finale di stima: € 174.040,00

Come da indicazione di mandato

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 12/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Pandolfi Enrico

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Allegato fotografico (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Calcolo superficie commerciale e virtuale (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati contestuali di residenza ed estratti di matrimonio (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visure storiche e planimetrie catastali (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Estratto mappale (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Visura ipotecaria (Aggiornamento al 08/11/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica (Aggiornamento al 08/11/2019)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA

Ampio locale diviso in due grandi ambienti. Il primo da cui si accede attraverso varco carraio era destinato a laboratorio artigianale per lavorazioni di falegnameria. Il secondo locale, di superficie maggiore era destinato a laboratorio di falegnameria, vi si accede da ingresso pedonale e/o attraverso accesso sulla parete di separazione dei due locali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 3, Categoria C2, Graffato C.F256 Fog.8 P889

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica ed estratto del PUC al Comune di Moconesi in data 13/09/2019

Prezzo base d'asta: € 174.040,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 337/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 174.040,00

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - VIA VALLECALDA, edificio 5, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 889, Sub. 3, Categoria C2, Graffato C.F256 Fog.8 P889	Superficie	229,00 mq
Stato conservativo:	Al laboratorio si accede dal varco carraio o dall'ingresso pedonale esterno. La porta dell'ingresso pedonale è in ingresso in buono stato di conservazione, l'accesso carraio avviene attraverso portone in ferro in buono stato di conservazione. Gli infissi delle finestre che danno sulla corte sono in legno con vetro singolo, dall'esterno abbiamo chiusure con napoletane in buono stato di conservazione. La tinteggiatura al grezzo degli ambienti è in buono stato. La pavimentazione è in c.a.. Nel laboratorio c'è una caldaia in disuso che veniva utilizzata per le lavorazioni e nel locale centrale termica l'altra caldaia utilizzata, un tempo, per il riscaldamento dell'intero complesso e la produzione di acqua calda sanitaria. Dal laboratorio si si ha vista aperta su tutta la valle. All'esterno nelle vicinanze del laboratorio vi è un traliccio ENEL della linea alta tensione che serve la zona.		
Descrizione:	Ampio locale diviso in due grandi ambienti. Il primo da cui si accede attraverso varco carraio era destinato a laboratorio artigianale per lavorazioni di falegnameria. Il secondo locale, di superficie maggiore era		

	destinato a laboratorio di falegnameria, vi si accede da ingresso pedonale e/o attraverso accesso sulla parete di separazione dei due locali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Il laboratorio è utilizzato dalla sig.ra **** Omissis **** e dai sigg. **** Omissis ****.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

**BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA VALLECALDA,
EDIFICIO 5, PIANO TERRA**

Iscrizioni
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO
Iscritto a CHIAVARI il 23/01/2008
Reg. gen. 826 - Reg. part. 89
Importo: € 240.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 120.000,00

Spese: € 120.000,00

Percentuale interessi: 6,903 %

Rogante: VERGANELLI ALFIERI DOROTEA

Data: 10/01/2008

N° repertorio: 9706

N° raccolta: 4206

- **ATTO ESECUTIVO** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILE

Iscritto a CHIAVARI il 26/06/2019

Reg. gen. 5826 - Reg. part. 4680

Importo: € 201.288,77

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Percentuale interessi: 6,903 %

N° repertorio: 4682