

TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Borella Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 452/2018 del R.G.E.

promossa da



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	5
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	8
Precisazioni	8
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	10
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T....	15
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T.....	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 452/2018 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 111.208,00	20



INCARICO

In data 06/06/2019, il sottoscritto Geom. Borella Fabrizio, con studio in Via Montello, 34/36 rossi - 16137 - Genova (GE), email info@studiotecnicoborella.com, PEC fabrizio.borella@geopec.it, Tel. 010 8376803, Fax 010 8376803, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/06/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Trattasi di una porzione di capannone - immobile produttivo sito al piano terreno - posto nel Comune di Moconesi Via Pezzonasca senza civico. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella 312, subalterno 10, Categoria catastale D/8.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Trattasi di appezzamento di terreno incolto, posto sul lato est della particella 312, privo di accesso carrabile. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Terreni al Foglio 15 particella 625, Qualità seminativo arboreo. lungo tutto il perimetro del terreno è posta una recinzione composta da elementi prefabbricati in c.l.s.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

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



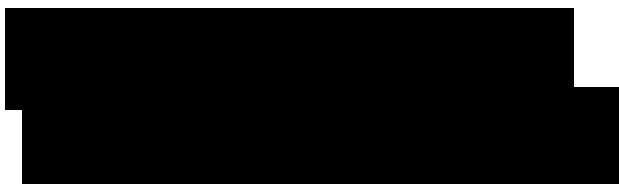
BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

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

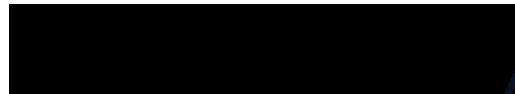
TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

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



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

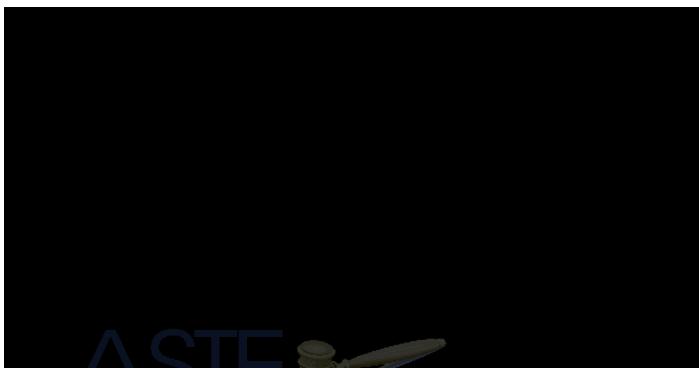


Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'immobile oggetto di stima fa parte di un edificio di più ampie dimensioni e confina;
- a Nord con altra unità immobiliare;
- a Est con la particella identificata all'NCT al n. 625 del Fg. 15;
- a Sud con altra UIU;
- a Ovest con cortile identificata all'NCT al n. 626 del Fg. 15;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'unità immobiliare è posta sul lato est del capannone, ed è accessibile dall'unità immobiliare oggetto di perizia, distinta con il subalterno 10.

Confini:

-a Nord con la particella 712 dello stesso foglio (C.T.);
-a Est con le particelle 747 e 748 dello stesso foglio (C.T.);
-a Sud con le particelle 626 e 747 dello stesso foglio (C.T.);
-a Ovest con il capannone distinto con la particella 629 al Catasto Terreni e 312 al Catasto Fabbricati (foglio 15);

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
capannone	288,80 mq	321,50 mq	1,00	321,50 mq	4,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:						321,50 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						321,50 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona entro la quale trova ubicazione il cespote produttivo ed il terreno oggetto della presente esecuzione è la zona di fondovalle della Val Fontanabuona in Provincia di Genova. La frazione è quella di Pezzonasca, sita nel Comune di Moconesi, nella zona centrale della valle in prossimità della Strada Statale. Trattasi di una zona semicentrale dell'abitato di Moconesi, accessibile tramite strada pubblica e privata, quest'ultima all'interno del mappale 626, ora di proprietà di terzi. La zona è caratterizzata da edilizia mista, industriale e residenziale, quest'ultima caratterizzata perlopiù da edifici di modeste dimensioni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	350,00 mq	350,00 mq	1,00	350,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La zona entro la quale trova ubicazione il terreno oggetto della presente esecuzione è la zona di fondovalle della Val Fontanabuona in Provincia di Genova. La frazione è quella di Pezzonasca, sita nel Comune di Moconesi, nella zona centrale della valle in prossimità della Strada Statale. Trattasi di una zona semicentrale dell'abitato di Moconesi, accessibile tramite strada pubblica e privata, quest'ultima all'interno del mappale 626, ora di proprietà di terzi. La zona è caratterizzata da edilizia mista, industriale e residenziale, quest'ultima caratterizzata perlopiù da edifici di modeste dimensioni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Vedi Visura storica allegata

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Vedi Visura storica allegata

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	312	10		D8				3039 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale presenta alcune difformità con lo stato dei luoghi e precisamente: non è rappresentata graficamente l'apertura nel locale 1, verso la proprietà confinante, lato sud.; Non è rappresentata la muratura che divide il locale 4 con il locale 3 (ripostiglio). Dette difformità non hanno influenza sulla rendita catastale.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO 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	
15	625				Seminativo arborato irriguo	1	00 03 50 mq	3,62 €	3,16 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Esaminata la documentazione in atti lo scrivente conferma che la stessa è completa, così come previsto dall'art. 567 secondo comma del c.p.c.



PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

n.d.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

n.d.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'immobile si presenta in totale stato di abbandono, e precisamente:

- le pavimentazioni in battuto di cemento, sono fratturate in maniera diffusa;
- gli intonaci interni presentano rotture e distacchi dai supporti murari;
- la copertura del ripostiglio (locale 4), realizzata in lastre "ondulit" in fibrocemento (si sospetta la presenza di amianto), risulta totalmente crollata;
- La copertura a falde inclinate del locale 1 lato ovest, manifesta rotture diffuse;
- Gli impianti elettrici non sono funzionanti, comunque non sono e non possono essere certificati;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'appezzamento di terreno non è coltivato e in totale stato di abbandono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

n.d.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

n.d.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

n.d.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Servitù di non aedificandi gravante sul terreno oggetto di perizia a seguito di atto a firma del Notaio Guido Santoro, in Chiavari del 21 ottobre 1994, Rep. 21.748 registrato a Chiavari in data 2 Novembre 1994 al n. 1255 serie II e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 10 novembre 1994 Registro Particolare n. 5289

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'immobile pignorato si presenta in pessimo stato di conservazione e precisamente:

- Copertura del locale 1 (lato ovest) a falde inclinate, finite con lastre in fibrocemento (si sospetta la presenza di amianto in matrice compatta). In generale la copertura è in stato di rovina.
 - Copertura del locale 2 del tipo piano non praticabile finita con membrane bituminose, le quali manifestano evidenti segni di vetustà;
 - Copertura del locale 3 del tipo ad una falda inclinata, con struttura lignea leggera e finitura in lastre ondulate di resina e fibrocemento. La struttura in generale si trova in pessimo stato di conservazione;
 - Copertura del ripostiglio, Locale 4, in totale rovina e parzialmente crollata;
- Le strutture portanti sono del tipo misto, parte in cemento armato gettato in opera, parte in muratura di mattoni semipieni.

Le finestre sono composte da telai metallici e monovetro. Gran parte dei serramenti presentano rotture.

I portoni principali, posti sul prospetto ovest, sono realizzati con strutture metalliche e hanno movimento scorrevole laterale. I serramenti sono da revisionare e smaltare;

Le pareti interne, intonacate e tinteggiate, manifestano fratture diffuse e distacchi dal supporto murario;

I pavimenti interni sono costituiti da un battuto di cemento, il quale mostra evidenti segni di vetustà;

Non sono presenti gli impianti di condizionamento invernale ed estivo;

L'impianto elettrico non è funzionante e non è certificato.

L'unità immobiliare ha altezze diverse, per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato grafico allegato.

Si fa rilevare che sul lato ovest dell'edificio, ove sono posti i portoni d'accesso, è presente una tettoia in lastre ondulate di fibrocemento (si sospetta presenza di amianto in forma compatta) che grava sulla particella n. 626, di proprietà di terzi.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Terreno incolto, con qualità catastale seminativo irriguo arboreo. L'appezzamento di terreno non è accessibile con vetture o mezzi in genere. Anche se attualmente l'intera superficie è occupata da rovi

molto estesi, si comprende che l'appezzamento di terreno è pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'immobile risulta libero



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1991 al 31/01/1995	[REDACTED]	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Santoro Guido	27/12/1991	17603	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Chiavari	14/01/1992	265	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla ~~data~~ detta immobile era pervenuto in forza di atto di divisione autenticato a firma del Notaio Santoro Guido in allora con sede in Lavagna, in data 27/12/1991, registrato a Chiavari in data 14/02/1992. SUCCESSIVAMENTE A QUESTO ATTO, CHE RIGUARDAVA L'INTERO IMMOBILE NELLO STATO ORIGINALE, SONO INTERVENUTI ALTRI ATTI RIFERITI A PORZIONI DI FABBRICATO DIVERSE DA QUELLE OGGETTO DI PERIZIA. PER QUANTO RIGUARDA IL SUBALTERNO N. 10 (OGGETTO DI PERIZIA), COSTITUITO CON DENUNCIA CATASTALE DI DIVISIONE DEL 06/05/2004 N. GE0110709, LA PROPRIETA' E' RIMASTA INVARIATA.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si precisa che il terreno oggetto di perizia, prima della costruzione del capannone era identificata con il mappale 232 del foglio 15. Successivamente, dopo la presentazione del tipo mappale/frazionamento, per l'accatastamento del fabbricato, la particella è stata individuata con il mappale 625 con la consistenza attuale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

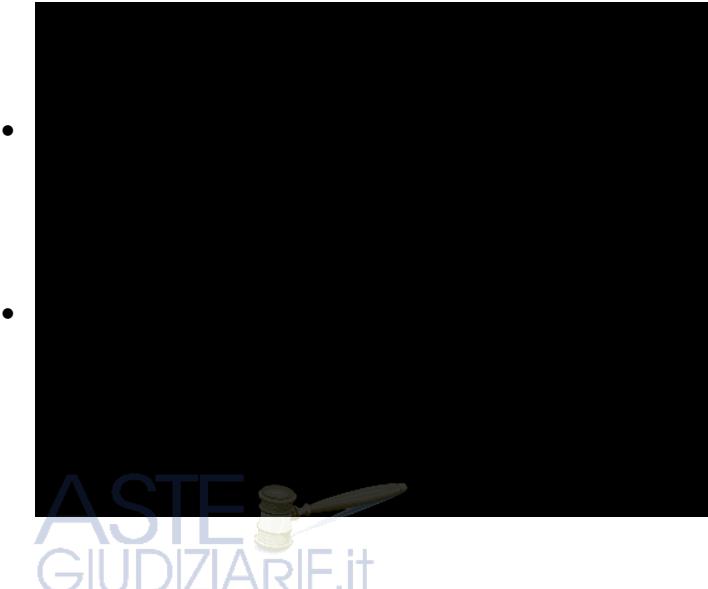
Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 20/10/2010
Reg. gen. 9266 - Reg. part. 1501
Importo: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo**
Trascritto a Chiavari il 17/05/2011
Reg. gen. 4338 - Reg. part. 3228

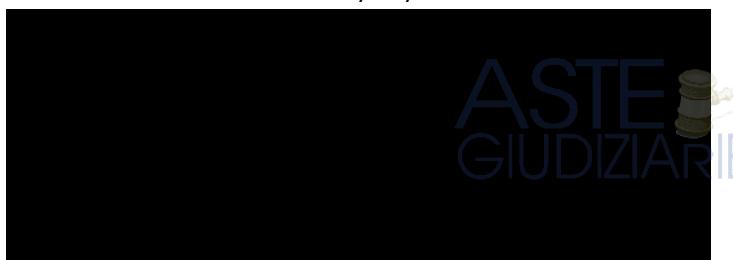


BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 05/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Chiavari il 20/10/2010



Trascrizioni

- **Atto esecutivo**

Trascritto

Reg. gen.

A favore

Contro

- **Atto esecutivo**

Trascritto

Reg. gen.

A favore

Contro

Formalit



BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli Uffici del Comune di Moconesi, oltre che aver consultato le cartografie pubblicate sul sito istituzionale, al fine di rintracciare la zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente.

Il Piano Programma di Fabbricazione vigente individua il cespote in zona DC produttiva; Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, giungendo alla conclusione che sussiste vincolo paesistico di cui al Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Vedi CDU allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La verifica in merito alla regolarità edilizia è stata eseguita mediante accesso agli atti del Comune di Moconesi, per reperire i progetti di costruzione e successiva sanatoria, nonchè mediante sopralluoghi e rilievi in loco. Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, è stato eretto a seguito di Licenza Edilizia di Costruzione del 24/05/1972 prot. n. 49

In data 23/11/2010 veniva depositata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, rubricata dal Comune di Moconesi al n. 4543/4-10, avente ad oggetto: "ripartizione dell'immobile con formazione di tre distinte unità, in luogo dell'unica u.i. in assenza di titolo autorizzativo, senza modifiche strutturali" In buona sostanza l'originario edificio è stato diviso in tre lotti autonomi distinti con i subalterni 8, 9 e 10 della particella 312 (vedi elaborati grafici allegati).

La relazione tecnica, allegata alla pratica edilizia, specifica che il subalterno n. 9 era già di proprietà della Soc. Eco-Sistema S.r.l. avendolo acquistato dalla Sig.ra Basso Edda con Atto del 25/06/2009 a firma del Notaio Rivara.

In data 20/12/2010 il Comune di Moconesi comunicava ai Richiedenti il parere favorevole alla pratica di sanatoria e che per ottenere il titolo abilitativo era necessario versare l'oblazione per un importo di Euro 22.173,18 oltre diritti di segreteria pari a Euro 600,00 Per un totale di Euro 22.773,18. Nel corso delle indagini il Tecnico del Comune ha riferito alla scrivente, che detto importo ancora oggi deve essere versato, pertanto la pratica di sanatoria non è ancora conclusa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Planimetria catastale: la planimetria catastale in generale corrisponde allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la non rappresentazione grafica di un varco nel locale principale (locale 1) verso la proprietà confinante lato sub.

Planimetria allegate alla pratica di sanatoria: La planimetria dello stato di fatto, allegata alla pratica di sanatoria - tavola n. 3 - per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di perizia, riporta alcune difformità e precisamente: nel locale 2 è indicata la presenza di un volume tecnico atto ad ospitare una centrale termica. Attualmente detto volume tecnico non è presente in loco; Il muro di confine interno lato sud, viene rappresentato graficamente totalmente tamponato, diversamente in loco sono presenti due ampie bucature.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Nel corso dell'ispezione è stata riscontrata la presenza di un fabbricato precario in lamiera, posto nella zona a sud. Detta costruzione, anche se del tipo precario è da considerarsi abusiva e non sanabile. Il prefabbricato versa in pessimo stato di conservazione con porzione di copertura crollata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO COMMERCIALE UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

n.d.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MOCONESI (GE) - VIA PEZZONASCA S.C., PIANO T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

n.d.

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. Trattandosi di capannone, con annesso terreno confinante, lo scrivente ritiene, che da un punto di vista commerciale, sia conveniente mantenere un lotto unico.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
Trattasi di una porzione di capannone - immobile produttivo sito al piano terreno - posto nel Comune di Moconesi Via Pezzonasca senza civico. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella 312, subalterno 10, Categoria catastale D/8.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 312, Sub. 10, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: € 118.312,00

La stima degli immobili è stata effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento, piano e grado di finitura. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte.

L'analisi dei valori di mercato, nella zona, riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, (dove per superficie commerciale si intende la superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni, al 50% dei muri di confine interno e ad 1/3 dei muri perimetrali esterni sino ad un massimo di 50,00 cm.), costituisce infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile.

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di conservazione dei locali, con relativi impianti, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso dei beni, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano:

-Per capannoni tipo di € 460,00/mq (Euro Quattrocentosessanta/00) allo stato libero da persone e cose. In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione straordinaria, nonché delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,80

Valore commerciale €/mq. 460,00 X 0,80 = € 368,00

(Euro Trecentosessantotto/00).

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
Trattasi di appezzamento di terreno incolto, posto sul lato est della particella 312, privo di accesso carrabile. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Terreni al Foglio 15 particella 625, Qualità seminativo arboreo. lungo tutto il perimetro del terreno è posta una recinzione composta da elementi prefabbricati in c.l.s.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 625, Qualità Seminativo arborato irriguo

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

Valore di stima del bene: € 896,00

La stima dell'immobile sarà effettuata a valore venale, tenendo conto dell'esposizione, orientamento e accessibilità. Altri parametri che influenzano la valutazione sono l'ubicazione,

lo stato di conservazione e manutenzione e le dotazioni, quali impianti, recinzioni, ecc..

Dopo quanto sopra esposto, tenuto conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, e in particolare dello stato di manutenzione del terreno, si ritiene più adeguato, alla reale destinazione d'uso dei beni, procedere ad una valutazione in base ai valori unitari della zona, che secondo quanto appurato risultano:

- Seminativo Irriguo Arboreo Euro 3,20/mq.

In considerazione ad un piano di interventi di manutenzione, allo smontaggio della struttura precaria abusiva e delle contingenze legate alla procedura esecutiva, ritengo congruo abbattere il prezzo parziale, applicando un coefficiente di riduzione di 0,80 e precisamente:

Euro 3,20/mq. x 0,80 = Euro 2,56/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T	321,50 mq	368,00 €/mq	€ 118.312,00	100,00%	€ 118.312,00
Bene N° 2 - Terreno Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T	350,00 mq	2,56 €/mq	€ 896,00	100,00%	€ 896,00
Valore di stima:					€ 119.208,00

Valore di stima: € 119.208,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7000,00	€
Altro	1000,00	€

Valore finale di stima: € 111.208,00

Trattasi della quota oneri da versare al Comune di Moconesi, per la definizione della sanatoria edilizia, nonchè per la regolarizzazione della planimetria catastale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva da segnalare.

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 23/09/2019



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Borella Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1- Cartografie (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato n. 2 Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato 3 - Estratto di mappa Catasto Terreni (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Allegato 4 - Visura Storica Catasto Urbano (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Allegato 5 - Visura Stosica Catasto Terreni (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Allegato 6 - Planimetria Catastale edificio (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato n. 7 - Licenza Edilizia di costruzione edificio (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato n. 8 - Sanatoria edilizia anno 2010 (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato n. 9 - Planimetrie edificio, stato attuale, eseguite dal CTU (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato 10 - Rilievo del Terreno, mappale 625, eseguito dal Ctù (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato n. 11 - Certificati anagrafici (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato 12 - Attestato di prestazione energetica edificio (Aggiornamento al 23/09/2019)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato n. 13 - Certificato di destina urbanistica (Aggiornamento al 23/09/2019)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
Trattasi di una porzione di capannone - immobile produttivo sito al piano terreno - posto nel Comune di Moconesi Via Pezzonasca senza civico. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella 312, subalterno 10, Categoria catastale D/8. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 312, Sub. 10, Categoria D8 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Lo scrivente ha effettuato ricerche presso gli Uffici del Comune di Moconesi , oltre che aver consultato le cartografie pubblicate sul sito istituzionale, al fine di rintracciare la zona Omogenea dello Strumento Urbanistico Vigente. Il Piano Programma di Fabbricazione vigente individua il cespote in zona DC produttiva; Per quanto riguarda la presenza di vincoli o gravami, presenti sull'immobile, lo scrivente ha effettuato le necessarie ricerche, giungendo alla conclusione che sussiste vincolo paesistico di cui al Decreto Legislativo 42 del 22/01/2004
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T
Trattasi di appezzamento di terreno incolto, posto sul lato est della particella 312, privo di accesso carrabile. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Terreni al Foglio 15 particella 625, Qualità seminativo arboreo. lungo tutto il perimetro del terreno è posta una recinzione composta da elementi prefabbricati in c.l.s. Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 625, Qualità Seminativo arborato irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedi CDU allegato

Prezzo base d'asta: € 111.208,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 452/2018 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 111.208,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 312, Sub. 10, Categoria D8	Superficie	321,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in totale stato di abbandono, e precisamente: - le pavimentazioni in battuto di cemento, sono fratturate in maniera diffusa; - gli intonaci interni presentano rotture e distacchi dai supporti murari; - la copertura del ripostiglio (locale 4), realizzata in lastre "ondulit" in fibrocemento (si sospetta la presenza di amianto), risulta totalmente crollata; - La copertura a falde inclinate del locale 1 lato ovest, manifesta rotture diffuse; - Gli impianti elettrici non sono funzionanti, comunque non sono e non possono essere certificati;		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di capannone - immobile produttivo sito al piano terreno - posto nel Comune di Moconesi Via Pezzonasca senza civico. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Fabbricati al Foglio 15 particella 312, subalterno 10, Categoria catastale D/8.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - Via Pezzonasca S.C., piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 625, Qualità Seminativo arborato irriguo	Superficie	350,00 mq
Stato conservativo:	L'apezzamento di terreno non è coltivato e in totale stato di abbandono.		
Descrizione:	Trattasi di apezzamento di terreno incolto, posto sul lato est della particella 312, privo di accesso carrabile. Detto immobile in piena proprietà dell'esecutato è iscritto al all'Ufficio del Territorio di Genova, Comune di Moconesi, al Catasto Terreni al Foglio 15 particella 625, Qualità seminativo arboreo. lungo tutto il perimetro del terreno è posta una recinzione composta da elementi prefabbricati in c.l.s.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

