

Enrico Alessio geometra

Consulente Tecnico del Tribunale, Via Caffaro 1/2 - 16124 Genova
telefono 010.86.01.702 - e-mail: enrico.alessio@gmail.com - enrico.alessio@geopec.it



TRIBUNALE DI GENOVA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Alessio Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 536/2023 del R.G.E.

promossa da

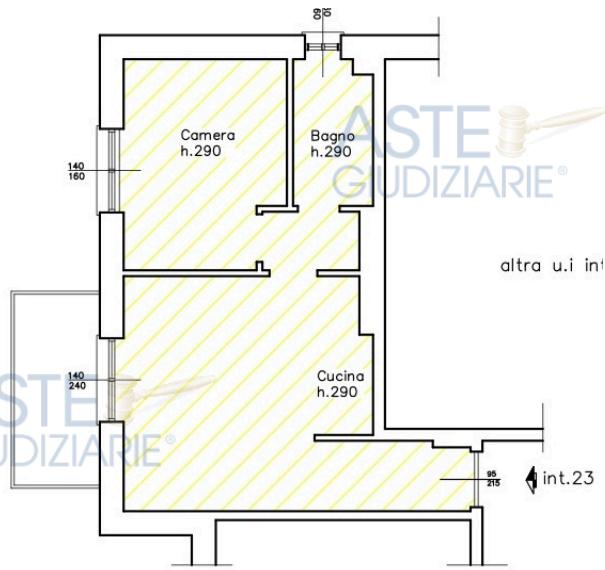


contro

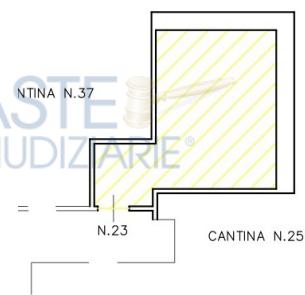
***** *Omissis* *****



Edificio condominiale



Alloggio (rappresentazione fuori scala)



Cantina (rappresentazione fuori scala)



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 536/2023 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.375,30	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



All'udienza del 13/03/2024, il sottoscritto Geom. Alessio Enrico, con studio in Via Caffaro, 1/2 - 16100 - Genova (GE), email enrico.alessio@gmail.com, PEC enrico.alessio@geopec.it, Tel. 348 8087520, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23

DESCRIZIONE

Ci troviamo in Comune di Rapallo e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di un edificio che si eleva a quattro piani fuori terra. l'area esterna condominiale è delimitata da recinzione ed all'interno vi sono stalli per parcheggio autoveicoli. Unita all'alloggio vi è anche la cantina al piano seminterrato che compare sulla medesima planimetria catastale dell'appartamento. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono ordinarie. L'appartamento si compone di piccolo ingresso che si apre sulla sala con posto cottura e balcone; vi è poi un disimpegno che conduce alla camera da letto ed al bagno. Si tratta in pratica Di un bilocale con servizi. Le finiture sono mediocri. Gli impianti, in generale, paiono buoni. L'edificio è dotato di ascensore e riscaldamento centralizzato.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO E CANTINA

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.

La planimetria catastale dell'alloggio contiene anche il disegno della cantina.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato è di stato libero.

ALLEGATO 3 - ANAGRAFE

CONFINI

Alloggio = Nord = muri in comune con altro alloggio - EST = muri di perimetro e distacco condominiale - SUD = muri di perimetro e distacco condominiale - OVEST = muri in comune con altro alloggio.

Cantina = Nord = cantina prop. terzi - EST = muri di perimetro e intercapedine - SUD = muri di perimetro e intercapedine - OVEST = cantina prop. terzi e corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,90 m	2
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,50 m	st
Totale superficie convenzionale:				44,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,43 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 28/05/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 588 (ora 1676), Sub. 23 Categoria A2
Dal 28/05/2002 al 07/02/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 588 (ora 1676), Sub. 23 Categoria A2
Dal 07/02/2005 al 19/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1676 (già 588), Sub. 23 Categoria A2

I dati catastali riferiti alla particella sono mutati nel corso degli anni, ed infatti l'originaria particella 588 è mutata in 1676, foglio e subalterno sono rimasti inalterati. Vi sono ulteriori passaggi intermedi che si riferiscono sostanzialmente a modifiche del livello di piano e aggiornamento del valore della rendita e passaggio da Lira ad Euro.

L'intestazione catastale attuale NON corrisponde all'attuale proprietà

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	1676	23	A2		1	3	41 mq	472,56 €			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento ma non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale attuale (Sozzi Greta) e l'effettiva proprietà (esecutato).

ALLEGATO 4 - PLANIMETRIA E VISURA CATASTALE

La planimetria catastale oltre all'alloggio rappresenta anche la cantina.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Nulla.

STATO CONSERVATIVO

L'aspetto generale dell'alloggio, il suo stato di conservazione e la manutenzione sono ordinari. Le finiture sono mediocri; gli impianti paiono in buone condizioni. Le porte e le finestre sono in legno con verniciatura bianca molto invecchiata. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati; il riscaldamento è centralizzato. I pavimenti sono in piastrelle monocottura in buone condizioni. Bagno e posto cottura hanno rivestimento in piastrelle. I pavimenti del bagno sono anch'essi piastrellati.

La cantina ha pavimento in battuto di cemento e pareti in intonaco e tinteggiatura; la porta di accesso è in metallo; vi è un punto luce centrale.

ALLEGATO 1 = FOTOGRAFIE

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali come individuate dal codice civile. Non vi è la portineria. Vi è un'area esterna asfaltata, delimitata da recinzione ed occupata da parcheggi per autoveicoli ed ampia area di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in condominio ove insiste il nostro alloggio risale all'anno 1970. La struttura è in cemento armato con solai in laterizio. I tamponamenti perimetrali e le ripartizioni interne sono in laterizio. La copertura è a falde. Le facciate sono tinteggiate e sono in buono stato di manutenzione. L'edificio ha conformazione regolare con balconi in aggetto; l'aspetto estetico è discreto. L'unità immobiliare in esecuzione è posta al piano secondo, e le scale sono in marmo, in buono stato mentre ballatoi e corridoi condominiali sono pavimentati con piastrelle in monocottura verde; il portone condominiale è in materiale anodizzato, con vetrine.

Il piano seminterrato dedicato alle cantine ha pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate; le porte delle cantine (compresa la nostra) sono in alluminio.

Le finiture interne dell'alloggio sono ordinarie in mediocre stato di manutenzione. I pavimenti sono in monocottura; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati; gli infissi di porte e finestre sono in legno; gli avvolgibili sono in plastica. Il riscaldamento è centralizzato. L'alloggio, in generale, è mantenuto in stato mediocre.

La cantina ha pavimento in battuto di cemento e pareti tinteggiate. Vi è un punto luce centrale.

ALLEGATO 1 - FOTOGRAFIE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato unicamente dal signor **** Omissis **** che via risiede.

ALLEGATO 3 - ANAGRAFE

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/05/2002 al 11/07/2019	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Orso Luigi	28/05/2002	32792	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Chiavari	05/06/2002	5907	4750
Dal 11/07/2019	**** Omissis ****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Risso Luigi Francesco	11/07/2019	32337	18728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chiavari	13/08/2019	7772	6259

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 variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



Nel 2003 vi sono altre trascrizioni per successione dei dante causa di **** Omissis **** a sua volta dante causa dell'odierno esegutato. Trattandosi di trascrizioni antecedenti il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento (gennaio 2024) non sono state citate nell'elenco.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di GENOVA aggiornate al 19/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 03/07/2023

Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5798

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



- **Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 23/01/2024

Reg. gen. 692 - Reg. part. 613

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Oneri di cancellazione

ALLEGATO 5 - CONSERVATORIA



NORMATIVA URBANISTICA



Il PUC inserisce l'immobile in ambito AC-B-nc, AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI COLLINARI. ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: URB: Classe 4 suscettività d'uso parzialmente limitata, fascia B di inondabilità, rischio dissesto molto basso, rischio idraulico molto elevato - PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: ID-MO-A, insediamento diffuso.

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.

L'edificio di cui fa parte l'alloggio è stato costruito in forza della licenza edilizia 1 del 20/04/1971 e successiva variante per la modifica del piano cantine.

Non risultano difformità.



ALLEGATO 6 - LICENZA EDILIZIA E AGIBILITÀ'

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il certificato energetico sarà depositato dallo scrivente in tempo utile per l'assegnazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

La procedura è stata promossa dal condominio per un pignoramento trascritto in Conservatoria di € 5.836,37 spese comprese.

Attualmente la posizione debitoria dell'esecutato comunicatami dall'Amministrazione condominiale è di € 7.858,80 quale consuntivo al 2023 e di ulteriori € 1.265,07 quale preventivo 2024, per complessive € 8.850,87. Le spese medie annue ordinarie sono di circa € 1.200,00.

Non vi sono delibere condominiali attive riguardo l'esecuzione di interventi straordinari sebbene il condominio abbia discusso recentemente MA NON APPROVATO, il rifacimento dell'impianto ascensore, la tinteggiatura delle scale e l'installazione di contatori remoti per acqua fredda.

Vi è il regolamento di condominio.

ALLEGATO 7 - DOCUMENTI CONDOMINIO (verbali assemblee - rendiconto 2023 - regolamento di condominio)

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 Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23

Ci troviamo in Comune di Rapallo e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di un edificio che si eleva a quattro piani fuori terra. L'area esterna condominiale è delimitata da recinzione ed all'interno vi sono stalli per parcheggio autoveicoli. Unita all'alloggio vi è anche la cantina al piano seminterrato che compare sulla medesima planimetria catastale dell'appartamento. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono ordinarie. L'appartamento si compone di piccolo ingresso che si apre sulla sala con posto cottura e balcone; vi è poi un disimpegno che conduce alla camera da letto ed al bagno. Si tratta in pratica di un bilocale con servizi. Le finiture sono mediocri. Gli impianti, in generale, paiono buoni. L'edificio è dotato di ascensore e riscaldamento centralizzato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1676, Sub. 23, CATEGORIA A2

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

Valore di stima del bene: € 84.417,00

La stima è stata effettuata in base ai valori OMI per abitazioni di tipo civile. Nel caso specifico ho applicato il valore unitario medio rispetto al range proposto dall'Agenzia delle Entrate settore Catasto per le peculiarità intrinseche dell'immobile trattandosi di un cespote nell'ambito di una palazzina di



piccole dimensioni dotata di area esterna per il parcheggio di autoveicoli, comoda e ben servita. Il taglio dell'alloggio è favorevole a rapide contrattazioni e si rivolge ad un mercato di giovani coppie o single. L'edificio è comodo rispetto il casello autostradale di Rapallo. Le condizioni manutentore sono ordinarie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23	44,43 mq	1.900,00 €/mq	€ 84.417,00	100,00%	€ 84.417,00
Valore di stima:					€ 84.417,00

Valore di stima: € 84.417,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Ulteriori spese condominiali maturate successivamente al pignoramento arrotondate (€ 8.850,87 - € 4.242,00)	4600,00	€

Valore finale di stima: € 71.375,30

La stima è stata effettuata in base ai valori OMI per abitazioni di tipo civile. Nel caso specifico ho applicato il valore unitario medio rispetto al range proposto dall'Agenzia delle Entrate settore Catasto per le peculiarità intrinseche dell'immobile trattandosi di un cespote nell'ambito di una palazzina di piccole dimensioni dotata di area esterna per il parcheggio di autoveicoli, comoda e ben servita. Il taglio dell'alloggio è favorevole a rapide contrattazioni e si rivolge ad un mercato di giovani coppie o single. L'edificio è comodo rispetto il casello autostradale di Rapallo. Le condizioni manutentore sono ordinarie.

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 14/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Alessio Enrico





- ✓ ALL. 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ ALL. 2 - PLANIMETRIA ALLOGGIO E CANTINA
- ✓ ALL. 3 - ANAGRAFE
- ✓ ALL. 4 - CATASTO
- ✓ ALL. 5 - CONSERVATORIA
- ✓ ALL. 6 - TITOLI EDILIZI
- ✓ ALL. 7 - DOCUMENTI CONDOMINIO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23

Ci troviamo in Comune di Rapallo e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di un edificio che si eleva a quattro piani fuori terra. L'area esterna condominiale è delimitata da recinzione ed all'interno vi sono stalli per parcheggio autoveicoli. Unita all'alloggio vi è anche la cantina al piano seminterrato che compare sulla medesima planimetria catastale dell'appartamento. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono ordinarie. L'appartamento si compone di piccolo ingresso che si apre sulla sala con posto cottura e balcone; vi è poi un disimpegno che conduce alla camera da letto ed al bagno. Si tratta in pratica di un bilocale con servizi. Le finiture sono mediocri. Gli impianti, in generale, paiono buoni. L'edificio è dotato di ascensore e riscaldamento centralizzato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1676, Sub. 23, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il PUC inserisce l'immobile in ambito AC-B-nc, AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI COLLINARI. ZONIZZAZIONE GEOLOGICA: URB: Classe 4 suscettività d'uso parzialmente limitata, fascia B di inondabilità, rischio dissesto molto basso, rischio idraulico molto elevato - PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - PTCP ASSETTO INSEDIATIVO: ID-MO-A, insediamento diffuso.

Prezzo base d'asta: € 71.375,30





SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 536/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.375,30

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via della Pineta 1A/23		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1676, Sub. 23, Categoria A2	Superficie	44,43 mq
Stato conservativo:	L'aspetto generale dell'alloggio, il suo stato di conservazione e la manutenzione sono ordinari. Le finiture sono mediocri; gli impianti paiono in buone condizioni. Le porte e le finestre sono in legno con verniciatura bianca molto invecchiata. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati; il riscaldamento è centralizzato. I pavimenti sono in piastrelle monocottura in buone condizioni. Bagno e posto cottura hanno rivestimento in piastrelle. I pavimenti del bagno sono anch'essi piastrellati. La cantina ha pavimento in battuto di cemento e pareti in intonaco e tinteggiatura; la porta di accesso è in metallo; vi è un punto luce centrale.		
Descrizione:	Ci troviamo in Comune di Rapallo e l'alloggio oggetto di stima è di tipo economico, inserito al piano secondo di un edificio che si eleva a quattro piani fuori terra. l'area esterna condominiale è delimitata da recinzione ed all'interno vi sono stalli per parcheggio autoveicoli. Unita all'alloggio vi è anche la cantina al piano seminterrato che compare sulla medesima planimetria catastale dell'appartamento. Le condizioni manutentive del fabbricato sia esterne che del vano scala sono discrete; quelle dell'alloggio sono ordinarie. L'appartamento si compone di piccolo ingresso che si apre sulla sala con posto cottura e balcone; vi è poi un disimpegno che conduce alla camera da letto ed al bagno. Si tratta in pratica Di un bilocale con servizi. Le finiture sono mediocri. Gli impianti, in generale, paiono buoni. L'edificio è dotato di ascensore e riscaldamento centralizzato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato unicamente dal signor **** Omissis **** che via risiede.		



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



12 di 13



ASTE GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 03/07/2023

Reg. gen. 6928 - Reg. part. 5798

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

- **Pignoramento**

Trascritto a Chiavari il 23/01/2024

Reg. gen. 692 - Reg. part. 613

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13 di 13

