

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Piccinelli Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
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.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2024 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 80.000,00	11



All'udienza del 13/05/2024, il sottoscritto Geom. Piccinelli Luciano, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2024 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 Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1 (Coord. Geografiche: Coordinate GIS: 44.41201 °N 9.22501 °E)

DESCRIZIONE

Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225) sul limite di confine con l'adiacente Comune di Cicagna in località Dragonaria, all'interno di una zona periferica a prevalente indirizzo industriale con presenza di isolati fabbricati residenziali.

Trattasi di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta di distacco pertinenziale.

Il caseggiato è composto da un corpo principale articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è dotato di una forma in pianta rettangolare con copertura inclinata a quattro falde.

Risulta annesso al corpo principale in corrispondenza dello spigolo nord - est, un volume secondario monopiano sottostrada la cui copertura costituisce pertinenza scoperta del piano terreno.

L'edificio principale ha accesso dall'area di piazzale antistante di levante attraverso un vano scala dalle linee e forme essenziali, sprovvisto di impianto di ascensore.

Il volume secondario è formato da un ampio vano seminterrato suddiviso internamente in due locali separati con accesso carrabile autonomo raggiungibile tramite una breve rampa a scendere di collegamento fra le quote dei due livelli di piano (seminterrato/terra).

L'appartamento ed annessi accessori - la cui consistenza è meglio rappresentata sulle allegate planimetrie in scala 1:100 all'uopo predisposte dallo scrivente - è posto al piano primo dell'edificio ed è dotato di affaccio all'esterno su tre lati (ovest, nord, est) sull'ultimo dei quali con un ampio balcone.

L'unità immobiliare principale si compone di un ingresso cieco che funziona da disimpegno di accesso agli ambienti di abitazione costituiti da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere) e relativi accessori e pertinenze (cucina, bagno e ripostiglio).

Risultano altresì annessi all'abitazione: n. 1 balcone sul lato di levante e l'ampio locale seminterrato suddiviso in n. 2 vani separati attualmente ad uso deposito/magazzino, con ingresso carrabile indipendente dal piano seminterrato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1

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)

Confini

APPARTAMENTO (piano primo):

- a "sud" in parte con muro interno su altra proprietà (interno n. 2), in parte con muro interno su vano scala;
- a "ovest" con muro perimetrale su distacco (area a verde);
- a "nord" con muro perimetrale su strada provinciale della Fontanabuona;
- a "est" con muro perimetrale su distacco (piazzale);
- sotto con altra unita' immobiliare (piano terra, locale commerciale);
- sopra con altra unita' immobiliare (interno n. 3).

MAGAZZINI (piano 1° seminterrato):

- a "sud" con muro perimetrale su distacco (corte di accesso);
- a "ovest" con muro perimetrale su distacco (corte "coperta");
- a "nord" con muro perimetrale su terrapieno;
- a "est" con muro perimetrale su terrapieno;
- sopra con corte di pertinenza del locale commerciale (piano terra).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	2,97 m	1
Poggiolo	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	1
Magazzino	21,00 mq	23,00 mq	0,8	18,40 mq	3,85 m	S1
Magazzino	20,00 mq	23,00 mq	0,80	18,40 mq	2,00 m	S1
Soppalco praticabile	12,00 mq	12,00 mq	0,3	3,60 mq	1,78 m	S1
Totale superficie convenzionale:				139,78 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (arrotondata):				140,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

A seguito di opportune verifiche, si conferma quanto indicato nella "visura Catastale storica" del 10/06/2024 del subalterno in oggetto nonché quelle relative ai subb. 4 e 5 (soppresse) da cui deriva. VEDERE ALLEGATO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	558	8		A3	2	6	116 mq	294,38 €	1 - S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio si trova in NORMALE stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Parti comuni condominiali (atrio di accesso, scale, etc.)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento.

Facciate dotate di balconi a sbalzo.

Il vano scala si sviluppa su due rampe con interposto ballatoio (n. 2 appartamenti per piano).

Copertura a falde; infissi esterni con persiane; impianto elettrico sottotraccia; impianti autonomi a piastre radianti siti nei singoli appartamenti per il riscaldamento; impianti autonomi per l'acqua calda sanitaria.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è attualmente occupato dall'Esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato dal Notaio U. Franchi in data 15/03/2024 (vedere allegato).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle opportune verifiche, si conferma quanto dichiarato dal Notaio U. Franchi in data 15/03/2024 (vedere allegato).

LE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL TRAFERIMENTO DEL BENE SONO QUINDI LE SEGUENTI:

- verbale pignoramento immobili (trascritto il 15.03.2024 registro generale n. 2720);
- ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo, trascritta il 15.06.2010 registro generale n. 5553).

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo le "Norme di Attuazione" del Comune di Moconesi (GE), l'immobile ricade in "ZONA PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO D.C." (Art. 17).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stata costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Moconesi in data 20.08.1968 e successivamente oggetto di provvedimento in sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85 n. 139 del 04.10.1989 nonchè regolarmente censita al "Catasto Fabbricati" in data 09/05/2014.

L'edificio è stato dichiarato abitabile in data 10.01.1971 con Decreto n. 118.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello rappresentato sugli elaborati sopracitati, NON si rilevano difformità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225) sul limite di confine con l'adiacente Comune di Cicagna in località Dragonaria, all'interno di una zona periferica a prevalente indirizzo industriale con presenza di isolati fabbricati residenziali. Trattasi di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta di distacco pertinenziale. Il caseggiato è composto da un corpo principale articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è dotato di una forma in pianta rettangolare con copertura inclinata a quattro falde. Risulta annesso al corpo principale in corrispondenza dello spigolo nord - est, un volume secondario monopiano sottostrada la cui copertura costituisce pertinenza scoperta del piano terreno. L'edificio principale ha accesso dall'area di piazzale antistante di levante attraverso un vano scala dalle linee e forme essenziali, sprovvisto di impianto di ascensore. Il volume secondario è formato da un ampio vano seminterrato suddiviso internamente in due locali separati con accesso carrabile autonomo raggiungibile tramite una breve rampa a scendere di collegamento fra le quote dei due livelli di piano (seminterrato/terra). **L'appartamento ed annessi accessori - la cui consistenza è meglio rappresentata sulle allegate planimetrie in scala 1:100 all'uopo predisposte dallo scrivente - è posto al piano primo dell'edificio ed è dotato di affaccio all'esterno su tre lati (ovest, nord ed est) sull'ultimo dei quali con un ampio balcone a sbalzo.**

L'unità immobiliare principale si compone di un ingresso cieco che funziona da disimpegno di accesso agli ambienti di abitazione costituiti da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere) e relativi accessori e pertinenze (cucina, bagno e ripostiglio). Risultano altresì annessi all'abitazione: n. 1 balcone sul lato di levante e l'ampio locale seminterrato suddiviso in n. 2 vani separati attualmente ad uso deposito/magazzino, con ingresso carrabile indipendente dal piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 558, Sub. 8, Categoria A3

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

Al fine di giungere ad un valore il più possibile vicino a quello di mercato, lo scrivente ha operato una stima in base al valore ottenuto mediante l'adozione di una procedura di tipo sintetico-comparativo come previsto dagli standard internazionali di valutazione ("I.V.S." - "Market Comparison Approach"). Questa stima può essere definita di comparazione sistematica ed adotta come parametro la superficie "commerciale virtuale" complessiva dell'unità immobiliare, a cui applicare il valore unitario da determinarsi dal confronto debitamente ponderato, con i prezzi di mercato acquisiti tramite le necessarie indagini, in base alle reali condizioni dell'immobile considerato ed a tutti gli elementi intrinseci ed estrinseci che, in qualche misura, influiscono sul valore nonché sulla personale esperienza dell'estimatore.

Sulla base dell'elaborazione dei dati rilevati e, tenuto conto di quelli orientativi forniti dalle più note fonti di informazione del settore specializzate ("O.M.I." edito dalla "Agenzia delle Entrate - Territorio", "Borsino Immobiliare", "F.I.M.A.A.", etc.), alcune più puntuali rispetto ad altre caratterizzate da una maggiore genericità ma tutte necessariamente da elaborare e ricondurre all'ambito specifico oggetto di valutazione nonché delle attuali particolari condizioni del mercato immobiliare e di ciò che ne caratterizza il rapporto fra domanda ed offerta nello specifico "segmento" si ottiene:

mq. 140,00 x €/mq. 600,00.= €. 84.000,00.=

che, ridotto della percentuale del 5% per assenza della garanzia vizi ed evizione è di **€. 80.000,00.=** (Euro Ottantamila/00.=) che corrisponde al più probabile valore di mercato ricercato "a corpo" dell'unità immobiliare e relativi accessori e pertinenze, considerata la stessa libera da pesi e/o gravami.

La quota espropriata corrisponde al 100% del valore complessivo.

VEDERE "RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA" ALLEGATA.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale (arrotondata)	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1	140,00 mq	600,00 €/mq	€ 83.868,00	100,00%	€ 84.000,00
				Valore di stima:	€ 84.000,00

Valore di stima: € 84.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 80.000,00

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 04/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Piccinelli Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato A - planimetrie (rilievo dello stato attuale) (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ Allegato B - atto notarile (comparabile per stima)
- ✓ Allegato C - visura catastale
- ✓ Allegato D - planimetria catastale (Aggiornamento al 09/05/2014)
- ✓ Allegato E - estratto di mappa (catasto terreni)
- ✓ Allegato F - certificazione ipotecaria
- ✓ Allegato G - attestato prestazione energetica (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ Allegato H - sanatoria edilizia
- ✓ Allegato I - relazione asseverata di stima
- ✓ Allegato L - FOTO



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1
Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225) sul limite di confine con l'adiacente Comune di Cicagna in località Dragonaria, all'interno di una zona periferica a prevalente indirizzo industriale con presenza di isolati fabbricati residenziali. Trattasi di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta di distacco pertinenziale. Il caseggiato è composto da un corpo principale articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è dotato di una forma in pianta rettangolare con copertura inclinata a quattro falde. Risulta annesso al corpo principale in corrispondenza dello spigolo nord - est, un volume secondario monopiano sottostrada la cui copertura costituisce pertinenza scoperta del piano terreno. L'edificio principale ha accesso dall'area di piazzale antistante di levante attraverso un vano scala dalle linee e forme essenziali, sprovvisto di impianto di ascensore. Il volume secondario è formato da un ampio vano seminterrato suddiviso internamente in due locali separati con accesso carrabile autonomo raggiungibile tramite una breve rampa a scendere di collegamento fra le quote dei due livelli di piano (seminterrato/terra).

L'appartamento ed annessi accessori - la cui consistenza è meglio rappresentata sulle allegate planimetrie in scala 1:100 all'uopo predisposte dallo scrivente - è posto al piano primo dell'edificio ed è dotato di affaccio all'esterno su tre lati (ovest, nord ed est) sull'ultimo dei quali con un ampio balcone a sbalzo. L'unità immobiliare principale si compone di un ingresso cieco che funziona da disimpegno di accesso agli ambienti di abitazione costituiti da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere) e relativi accessori e pertinenze (cucina, bagno e ripostiglio). Risultano altresì annessi all'abitazione: n. 1 balcone sul lato di levante e l'ampio locale seminterrato suddiviso in n. 2 vani separati attualmente ad uso deposito/magazzino, con ingresso carrabile indipendente dal piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 558, Sub. 8, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo le "Norme di Attuazione" del Comune di Moconesi (GE), l'immobile ricade in "ZONA PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO D.C." (Art. 17).

Prezzo base d'asta: € 80.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 80.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moconesi (GE) - Via Dragonaria civ. 160, interno 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 558, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	140,00 mq
Stato conservativo:	L'alloggio si trova in NORMALE stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il caseggiato di cui l'unità immobiliare fa parte, è ubicato nel Comune di Moconesi posto nell'entroterra di levante della città, lungo la strada principale di collegamento di Viale A. De Gasperi (SS 225) sul limite di confine con l'adiacente Comune di Cicagna in località Dragonaria, all'interno di una zona periferica a prevalente indirizzo industriale con presenza di isolati fabbricati residenziali. Trattasi di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale posto ai margini della strada statale da cui è separato da un'area scoperta di distacco pertinenziale. Il caseggiato è composto da un corpo principale articolato su n. 3 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed è dotato di una forma in pianta rettangolare con copertura inclinata a quattro falde. Risulta annesso al corpo principale in corrispondenza dello spigolo nord - est, un volume secondario monopiano sottostrada la cui copertura costituisce pertinenza scoperta del piano terreno. L'edificio principale ha accesso dall'area di piazzale antistante di levante attraverso un vano scala dalle linee e forme essenziali, sprovvisto di impianto di ascensore. Il volume secondario è formato da un ampio vano seminterrato suddiviso internamente in due locali separati con accesso carrabile autonomo raggiungibile tramite una breve rampa a scendere di collegamento fra le quote dei due livelli di piano (seminterrato/terra). L'appartamento ed annessi accessori - la cui consistenza è meglio rappresentata sulle allegate planimetrie in scala 1:100 all'uopo predisposte dallo scrivente - è posto al piano primo dell'edificio ed è dotato di affaccio all'esterno su tre lati (ovest, nord ed est) sull'ultimo dei quali con un ampio balcone a sbalzo. L'unità immobiliare principale si compone di un ingresso cieco che funziona da disimpegno di accesso agli ambienti di abitazione costituiti da n. 3 vani principali (soggiorno e n. 2 camere) e relativi accessori e pertinenze (cucina, bagno e ripostiglio). Risultano altresì annessi all'abitazione: n. 1 balcone sul lato di levante e l'ampio locale seminterrato suddiviso in n. 2 vani separati attualmente ad uso deposito/magazzino, con ingresso carrabile indipendente dal piano seminterrato.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'alloggio è attualmente occupato dall'Esecutata.		