
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Olita Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 390/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 390/2023 del R.G.E.	17
Lotto Unico	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 09/10/2023, il sottoscritto Geom. Olita Andrea, con studio in Via C. Finocchiaro Aprile civ. 31 int. 30 sc. B - 16129 - Genova (GE), email a.olita@libero.it, PEC andrea.olita@geopec.it, Tel. 335 6933999, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Masone (GE) - Via San Pietro , edificio 14, interno 9, piano S1

DESCRIZIONE

Il box sito al piano sottostrada con accesso tramite rampa curva in discesa e corridoio comune è distinto con int. 9 del fabbricato civ. 14 (già 4) di via San Pietro, in Masone (GE); Sviluppata una superficie catastale di mq 57 ed è costituito da un unico locale con annesso ripostiglio utilizzato in passato come cella frigorifera.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 05/12/2023.

Custode delle chiavi: SO.VE.MO.

Il fabbricato è ubicato nel comune di Masone e risulta meglio visibile dalla corografia della zona, unita alla presente quale Allegato 01.

Il comune di Masone (situato all'interno del Parco naturale regionale del Beigua), è ubicato a nord ovest rispetto Genova, fa parte della città metropolitana, e risulta tra i più importanti centri della valle Stura.

Il centro urbano è diviso in due nuclei, quello storico - denominato "Castello" o "Paese vecchio sulle pendici meridionali di un modesto colle, posto sul versante sinistro della vallata e sul quale, fino al 1747, era collocato il castello.

A partire dai primi decenni del XIX secolo si è venuto a costituire un secondo nucleo urbano, ubicato nella piana alluvionale sulla destra orografica del torrente Stura, a valle della confluenza di questo con il torrente Vezzulla; l'agglomerato urbano di fondovalle, dove è situato l'immobile oggetto della presente procedura, è detto localmente "Paese nuovo" o "Piana".

Il centro di Masone è attraversato dalla strada Statale 456 del Turchino che gli permette il collegamento stradale a sud con Mele (quindi con il quartiere genovese di Voltri) e a nord con Campo Ligure.

Il comune dispone di un proprio casello autostradale sull'Autostrada A26, a circa 1,5 km dall'immobile.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Campo Ligure sulla linea ferroviaria Acqui Terme-Genova, a circa 4,0 km dall'immobile.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Masone (GE) - Via San Pietro , edificio 14, interno 9, piano S1

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)

CONFINI

Il box confina, da nord e proseguendo in senso orario: con locale cantine, con corridoio comune, con box distinto con l'interno 8 e infine per tre lati con muri di perimetro su intercapedine.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	57,00 mq	69,00 mq	1,00	69,00 mq	2,80 m	S1
Totale superficie convenzionale:				69,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Dalla planimetria dello stato attuale redatta dallo scrivente, unita alla presente quale Allegato 02 è visibile la disposizione interna dell'unità.

Si precisa che al termine della rampa in discesa, il varco di accesso al corridoio comune presenta un'altezza di m



2,38; la saracinesca del box oggetto della procedura, presenta un'altezza di m 2,05.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1980 al 16/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 388, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Rendita € 0,19 Piano 1
Dal 16/11/1987 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 388, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Rendita € 232,56 Piano 1
Dal 24/02/2003 al 05/03/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 388, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Rendita € 232,56 Piano 1
Dal 05/03/2003 al 20/04/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 388, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Rendita € 232,56 Piano 1
Dal 20/04/2004 al 01/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 388, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Rendita € 232,56 Piano 1
Dal 01/07/2004 al 25/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 339, Sub. 17 Categoria C6 Cl.1, Cons. 57 mq Superficie catastale 57 mq Rendita € 232,56 Piano S1

Il titolare catastale attuale corrisponde a quello reale.

Si precisa che la data riportata come termine della proprietà degli esecutati corrisponde alla data di richiesta della visura storica, acquisita dallo scrivente e unita alla presente quale Allegato 03.

Si fa presente che:

- in data 01.01.1992 è presente una variazione del quadro tariffario;
- in data 01.07.2004 è presente una variazione identificativi per allineamento mappe;
- in data 09.11.2015 è presente una variazione per inserimento in visura dei dati di superficie.

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	339	17		C6	1	57 mq	57 mq	232,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato attuale (v. Allegato 02) e la planimetria catastale (v. Allegato 04) si sono riscontrate la seguente difformità:

- mancata rappresentazione grafica delle bucatore alte affaccianti sull'intercapedine;
- realizzazione di pareti a chiusura del locale ripostiglio ex cella frigorifera.

Occorre presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo sarà pari a circa € 400,00 per onorari del tecnico, oltre oneri di legge ed € 50,00 per diritti catastali.

PRECISAZIONI

Nello svolgimento dell'incarico è stata reperita la seguente documentazione:

- Visura catastale storica;
- Planimetria catastale;
- Regolamento di condominio;
- Progetto di costruzione del caseggiato, licenza edilizia n. 4 del 20.03.1974 con successiva variante prot. 666 del 24.02.1975;
- Atto Notaio FIGARI Giorgio Rep. 66640 del 20.04.2004;
- Elenco delle formalità della società eseguita;
- Nota di iscrizione Reg. Part. 1423 del 04.04.2024;

PATTI

Non sono stati accertati oneri ed obbligazioni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI



Il box fa parte di un edificio in condominio con il piano sottostrada ad uso autorimessa, accessibile tramite rampa esterna indipendente.

Le facciate e l'area di manovra comune sono in discrete condizioni di manutenzione.

Le parti comuni del caseggiato vengono descritte nel regolamento di condominio unito alla presente quale Allegato 05.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo scrivente procederà ad una descrizione sintetica delle caratteristiche costruttive rimandando per un accurato esame alla documentazione fotografica qui unita quale Allegato 06.

Si fa presente che l'immobile, visionato in tre sopralluoghi differenti (05.12.2023, 24.01.2024, 14.05.2024), alla data dell'ultimo sopralluogo risultava pieno di beni mobili ammassati per la maggior parte al centro del locale, pertanto, lo scrivente ha potuto visionare ed ispezionare sufficientemente l'immobile rilevando un mediocre stato manutentivo dello stesso.

Caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: cemento armato con tamponamento in muratura;
- solai: in latero-cemento;
- copertura: copertura a falde inclinate.

Componenti edilizie costruttive:

- facciate: con muratura a camera d'aria e rivestimento con intonaco liscio tinteggiato - nel basamento a livello dell'ingresso al condominio le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle; condizioni discrete;
- serranda: in lamiera - condizioni discrete;
- pavimento area di manovra: in battuto di cemento - condizioni discrete;
- pavimento box: in battuto di cemento - condizioni mediocri;
- pavimento ripostiglio ex cella frigorifera: in piastrelle di ceramica - condizioni discrete;
- pareti in tinta - condizioni mediocri.

Impianti:

- elettrico: non sono state reperite certificazioni;
- fognario: assente;
- idrico: assente, è presente un lavandino nell'area di manovra;
- condizionamento: assente;
- riscaldamento: assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.



Per l'immobile in oggetto l'ill.mo Giudice in data 29.12.2023, su richiesta del Custode SO.VE.MO., ha emesso ordine di liberazione di immobile pignorato.

L'immobile nel corso dei primi due sopralluoghi, effettuati in date 05.12.2023 e 24.01.2024, risultava pieno di beni mobili.

A seguito di intervento del custode SO.VE.MO., l'immobile è stato liberato negli spazi di perimetro del locale rendendo possibile le operazioni di rilievo in data 14.05.2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/2003 al 20/04/2004	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FIGARI Giorgio	05/03/2003	65356	13416
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	21/03/2003	10222	6755
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Genova	19/03/2003	1214			
Dal 20/04/2004 al 25/05/2024	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio FIGARI Giorgio	20/04/2004	66640	14106
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Genova	22/04/2004	17737	10583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Genova	21/04/2004	3011	Serie 1T		

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.

Si fa presente che in quanto la certificazione notarile è stata rilasciata in data 19.09.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore indagine ipocatastale, che viene unita alla presente quale Allegato 07. L'ispezione ipotecaria riferita alla società esecutata, non riporta ulteriori trascrizioni successive al pignoramento; è presente un'iscrizione ipotecaria che sarà meglio descritta nel paragrafo "Formalità pregiudizievoli".

La data indicata come termine di proprietà della società esecutata, corrisponde alla data delle predetta ispezione.

Lo scrivente ha reperito presso l'archivio notarile di Genova, l'atto a rogito Notaio FIGARI Giorgio del 20.04.2004 Rep. 66640 con cui la società esecutata è divenuta proprietaria del bene; copia del predetto atto viene unita alla presente quale Allegato 08.

Si precisa che nell'atto vengono riportati i precedenti dati catastali dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 25/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 22/04/2004
Reg. gen. 17738 - Reg. part. 4104
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio FIGARI Giorgio
Data: 20/04/2004
N° repertorio: 66641
N° raccolta: 14107
Note: Durata mutuo 10 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito al precedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 26/03/2008
Reg. gen. 9744 - Reg. part. 2085
Quota: 1/1
Importo: € 63.998,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.999,40
Rogante: EQUITALIA POLIS S.P.A.
Data: 19/03/2008
N° repertorio: 103773
N° raccolta: 48



Note: Si precisa che **** Omissis **** è oggi denominata **** Omissis **** intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice della somma di € 723.096,03, di cui € 655.865,58 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento

Iscritto a Genova il 21/04/2016

Reg. gen. 11089 - Reg. part. 1866

Quota: 1/1

Importo: € 1.156.888,56

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 578.444,28

Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.

Data: 19/04/2016

N° repertorio: 2739

N° raccolta: 4816

Note: Si precisa che **** Omissis **** è oggi denominata **** Omissis **** intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice della somma di € 723.096,03, di cui € 655.865,58 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 04/04/2024

Reg. gen. 11154 - Reg. part. 1423

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Spese: € 35.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: Notaio FIGARI Giorgio

Data: 20/04/2004

N° repertorio: 66641

N° raccolta: 14107

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro D della formalità: "Con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 22-04-2004 registro particolare 4104 e registro generale 17738 nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio FIGARI Giorgio di Genova del 20-04-2004 repertorio 66641/14107. L'attuale detentore del credito, a seguito cessione di crediti pro soluto e in blocco avvenuta in data 8 giugno 2022 è la **** Omissis ****, la notizia è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale italiana parte seconda n. 69 del 16-6-2022. Ai sensi degli articoli 58 D. Lgs 1 settembre 1993 e 1 e 4 legge 30.04.1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità annotazione l'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c. l'immobile riportato nel quadro b al foglio 12 particella 339 subalterno 17 deriva dall'immobile presente nella nota originaria al foglio 12 particella 388 subalterno 17. Si chiede l'esenzione dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601 del 29.09.1973."

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2023

Reg. gen. 31369 - Reg. part. 24892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si fa presente che in quanto la certificazione notarile è stata rilasciata in data 19.09.2023, lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire un'ulteriore indagine ipocatastale, che viene unita alla presente quale Allegato 07. Dalle indagini effettuate è emersa un'ulteriore iscrizione ipotecaria (ipoteca in rinnovazione) presentata il 04.04.2024 reg. part. 1423 indicata più sopra come ultima iscrizione presente sul bene, unita alla presente quale Allegato 09.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - aggiornamento Agosto 2021 a seguito di D.G.R. n. 648 del 23.07.2021, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito RQ-CU (ambito di riqualificazione del centro urbano).

Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico.

Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939), in quanto compreso nel vincolo Bellezze d'Insieme ai sensi del D.M. n. 143/1985 - Zona Piani di Masone, nel Comune di Masone notevole per la presenza della chiesa medioevale di Santa Maria di Vezzula con folta vegetazione e caratteristiche geomorfologiche.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In merito alla regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare, presso l'Archivio Progetti del Comune di Masone è stato reperito il progetto di costruzione con licenza edilizia n. 4 prot. 386 del 20.03.1974 e successiva variante prot. 666 del 24.02.1975, il cui stralcio è unito alla presente quale Allegato 10.

Per il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta essere stata rilasciata Autorizzazione di abitabilità n. 4384 del 23.12.1975.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Dal raffronto tra la planimetria del Progetto di costruzione del fabbricato con relativa variante (v. Allegato 10) e lo stato attuale (v. Allegato 02) risulta difforme tutta la distribuzione del piano e della rampa di accesso al medesimo.

In particolare il progetto approvato prevedeva la rampa con ingresso dal lato sinistro del piano ed i box (n. 11) sviluppati sulla destra; lo stato dei luoghi presenta la rampa posizionata con ingresso sul lato destro del piano ed i box realizzati, n. 8 sono sul lato sinistro del piano, mentre il box n. 9 (oggetto di esecuzione), è posizionato sul fondo con accesso sul lato corto sviluppandosi per l'interezza dello stesso lato; su lato destro del piano, sono presenti due porte che, ragionevolmente permettono l'accesso a locali cantina.

Tali difformità a seguito di due accessi presso gli uffici del Comune di Masone e di ulteriori colloqui con il tecnico comunale, conclusisi lo scorso 20.06.2024, poiché non parrebbero esservi aumenti di volume e/o di superficie, potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36-37 del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia), la cui sanzione è presumibilmente pari ad € 516,00, oltre ad € 1.500,00 per onorari professionista e conseguenti oneri di legge.

Poiché l'immobile ricade all'interno di zona vincolata sotto il profilo paesaggistico-ambientale, occorre predisporre un accertamento di conformità paesaggistico, il cui costo sarà presumibilmente di € 1000,00 per sanzione ambientale oltre ad € 1.500,00 per onorari professionista e conseguenti oneri di legge.

Si precisa che in quanto le difformità riguardano l'intero piano adibito a box e cantine, si suggerisce la regolarizzazione tramite un'unica pratica comune riguardante tutte le unità presenti nel piano, coinvolgendo tutti i proprietari delle unità ed anche l'Amministrazione del Condominio.

Si chiarisce che gli importi effettivi per le regolarizzazione possono essere quantificati solamente alla presentazione delle varie pratiche e che tali valutazioni non tengono conto, poiché in fase di conversione in legge, del recente D.L. n. 69 del 2024 (decreto salva casa).

In quanto trattasi di box, come previsto nell'articolo 3 comma 3 lettera "e" del D. Lgs. 192/2005, non occorre predisporre e allegare al decreto di trasferimento l'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 150,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 286,29

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



L'Amministrazione del Condominio, **** Omissis ****, rispondeva in parte alla specifica richiesta dello scrivente del 15.05.2024 in data 23.05.2024 inviando la lettera da cui risultano i dati e il debito generale per l'immobile sopra riportati.

In quanto non era stato inviato il regolamento di condominio, lo scrivente con mail del 24.05.2024 ne richiedeva copia; l'amministratore rispondeva alla predetta mail in data 31.05.2024 allegando lo stesso.

Lo scambio di mail e la lettera in questione vengono uniti alla presente quale Allegato 11.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Masone (GE) - Via San Pietro , edificio 14, interno 9, piano S1
Il box sito al piano sottostrada con accesso tramite rampa curva in discesa e corridoio comune è distinto con int. 9 del fabbricato civ. 14 (già 4) di via San Pietro, in Masone (GE); Sviluppata una superficie catastale di mq 57 ed è costituito da un unico locale con annesso ripostiglio utilizzato in passato come cella frigorifera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 27.600,00
Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativo effettuato sulla base di prezzi di mercato noti relativi a beni comparabili, afferenti cespiti assimilabili, simili per caratteristiche e consistenza a quello in argomento, oltre a informative desunte da banche dati di seguito meglio individuate. La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, della geometria del locale, della tipologia di accesso, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in questione fa parte. L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie convenzionale, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.
Poiché dalle ricerche effettuate sul portale delle vendite pubbliche e sul sito di astegiudiziare.it non sono stati reperiti immobili utili alla valutazione del bene, si sono utilizzate le seguenti fonti di informazione:
 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
 - esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio F.I.I.M.A.;
 - acquisizione dei valori dalla banca dati del Borsino Immobiliare;
 - acquisizione dei prezzi di vendita di beni comparabili nella zona, mediante idonea ricerca di atti su base ipocatastale, rintracciando alcuni con caratteristiche rapportabili al bene.

Valori medi:

	valore minimo	valore massimo
- OMI (2023 - II° semestre)	€/mq 850,00	€/mq 1.250,00
- osservatorio F.I.I.M.A. 2023-24	€/mq 1.000,00	€/mq 1.650,00
- Borsino immobiliare	€/mq 690,00	€/mq 1.040,00
- comparabili della zona	€/mq 440,00	€/mq 900,00

Tenuto conto della posizione in cui è ubicato il fabbricato in prossimità del centro della città di Masone, dell'esistenza del citato vincolo Bellezze d'Insieme, delle dimensioni e della geometria dell'unità, della sua altezza interna, dell'accessibilità al piano con rampa in discesa e curva, delle condizioni generali di manutenzione, delle pratiche di sanatoria da espletare, sia urbanistico-edilizie che paesaggistiche, del



conseguente aggiornamento catastale, delle spese di amministrazione che risultano arretrate, considerato inoltre che i valori immobiliari reperiti riguardano immobili con superfici molto contenute (comprese tra i 10 e i 15 mq) fatta eccezione per compravendite risalenti al mese di aprile 2023, in zona molto prossima all'edificio di cui si tratta, con immobili di superficie comprese tra i 50 ed i 60 mq, molto più simili all'immobile oggetto di pignoramento, per tutto quanto sopra lo scrivente ritiene opportuno applicare il valore di € 400,00 al metro quadro di superficie lorda convenzionale considerato comunque libero in virtù del decreto di liberazione dell'immobile già emanato dal Tribunale di Genova; detto importo unitario tiene già conto della riduzione percentuale sul prezzo del bene per assenza della garanzia vizi ed evizione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Masone (GE) - Via San Pietro, edificio 14, interno 9, piano S1	69,00 mq	400,00 €/mq	€ 27.600,00	100,00%	€ 27.600,00
				Valore di stima:	€ 27.600,00

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 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olita Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato 01 - Corografia
- ✓ Altri allegati - Allegato 02 - Planimetria stato attuale
- ✓ Altri allegati - Allegato 03 - Visura storica
- ✓ Altri allegati - Allegato 04 - Planimetria catastale
- ✓ Altri allegati - Allegato 05 - Regolamento di condominio
- ✓ Altri allegati - Allegato 06 - Documentazione fotografica



- ✓ Altri allegati - Allegato 07 - Elenco sintetico formalità
- ✓ Altri allegati - Allegato 08 - Atto Notaio Figari Rep. 66640 del 20.04.2004
- ✓ Altri allegati - Allegato 09 - Nota Reg. Part. 1423 del 04.04.2024
- ✓ Altri allegati - Allegato 10 - Licenza Edilizia n. 4 prot. 386 del 20.03.1974
- ✓ Altri allegati - Allegato 11 - Email e lettera amministratore
- ✓ Altri allegati - Allegato 12 - Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Masone (GE) - Via San Pietro , edificio 14, interno 9, piano S1
Il box sito al piano sottostrada con accesso tramite rampa curva in discesa e corridoio comune è distinto con int. 9 del fabbricato civ. 14 (già 4) di via San Pietro, in Masone (GE); Sviluppa una superficie catastale di mq 57 ed è costituito da un unico locale con annesso ripostiglio utilizzato in passato come cella frigorifera.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Rispetto alla cartografia del vigente P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale - aggiornamento Agosto 2021 a seguito di D.G.R. n. 648 del 23.07.2021, il fabbricato in oggetto è ricompreso nell'ambito RQ-CU (ambito di riqualificazione del centro urbano). Il fabbricato in oggetto non risulta vincolato ai sensi della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. (ex lege 1089/1939) sulla tutela del patrimonio storico architettonico. Il fabbricato in oggetto risulta vincolato ai sensi della parte III del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. sulla tutela dei beni ambientali (ex lege 1497/1939), in quanto compreso nel vincolo Bellezze d'Insieme ai sensi del D.M. n. 143/1985 - Zona Piani di Masone, nel Comune di Masone notevole per la presenza della chiesa medioevale di Santa Maria di Vezzula con folta vegetazione e caratteristiche geomorfologiche.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 390/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Masone (GE) - Via San Pietro , edificio 14, interno 9, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 339, Sub. 17, Categoria C6	Superficie	69,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in mediocri condizioni di manutenzione.		
Descrizione:	Il box sito al piano sottostrada con accesso tramite rampa curva in discesa e corridoio comune è distinto con int. 9 del fabbricato civ. 14 (già 4) di via San Pietro, in Masone (GE); Sviluppa una superficie catastale di mq 57 ed è costituito da un unico locale con annesso ripostiglio utilizzato in passato come cella frigorifera.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Genova il 22/04/2004
Reg. gen. 17738 - Reg. part. 4104
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 35.000,00
Rogante: Notaio FIGARI Giorgio
Data: 20/04/2004
N° repertorio: 66641
N° raccolta: 14107
Note: Durata mutuo 10 anni. Si precisa che la banca creditrice, ha ceduto il credito al precedente, come meglio descritto nell'atto di pignoramento.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca esattoriale
Iscritto a Genova il 26/03/2008
Reg. gen. 9744 - Reg. part. 2085
Quota: 1/1
Importo: € 63.998,80
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.999,40
Rogante: EQUITALIA POLIS S.P.A.
Data: 19/03/2008
N° repertorio: 103773
N° raccolta: 48
Note: Si precisa che **** Omissis **** è oggi denominata **** Omissis **** intervenuta nella presente procedura in quanto creditrice della somma di € 723.096,03, di cui € 655.865,58 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.
- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo e avviso di accertamento
Iscritto a Genova il 21/04/2016
Reg. gen. 11089 - Reg. part. 1866
Quota: 1/1
Importo: € 1.156.888,56
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 578.444,28
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 19/04/2016
N° repertorio: 2739
N° raccolta: 4816
Note: Si precisa che **** Omissis **** è oggi denominata **** Omissis **** intervenuta nella presente



procedura in quanto creditrice della somma di € 723.096,03, di cui € 655.865,58 assistiti da privilegio ipotecario, per imposte diverse e compresi gli accessori di legge.

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Genova il 04/04/2024

Reg. gen. 11154 - Reg. part. 1423

Quota: 1/1

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.000,00

Spese: € 35.000,00

Percentuale interessi: 1,85 %

Rogante: Notaio FIGARI Giorgio

Data: 20/04/2004

N° repertorio: 66641

N° raccolta: 14107

Note: Si riporta quanto indicato nel quadro D della formalità: "Con la presente nota d'iscrizione s'intende rinnovare l'ipoteca iscritta in data 22-04-2004 registro particolare 4104 e registro generale 17738 nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio FIGARI Giorgio di Genova del 20-04-2004 repertorio 66641/14107. L'attuale detentore del credito, a seguito cessione di crediti pro soluto e in blocco avvenuta in data 8 giugno 2022 è la **** Omissis ****, la notizia è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale italiana parte seconda n. 69 del 16-6-2022. Ai sensi degli articoli 58 D. Lgs 1 settembre 1993 e 1 e 4 legge 30.04.1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità ed il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità annotazione l'ipoteca in rinnovazione si estende a tutti gli elementi elencati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850, comma 2, c.c. l'immobile riportato nel quadro b al foglio 12 particella 339 subalterno 17 deriva dall'immobile presente nella nota originaria al foglio 12 particella 388 subalterno 17. Si chiede l'esenzione dal pagamento delle imposte ai sensi dell'art. 15 e seguenti del D.P.R. n. 601 del 29.09.1973."

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 19/09/2023

Reg. gen. 31369 - Reg. part. 24892

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

