
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Amico Ciro, nell'Esecuzione Immobiliare 344/2020 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



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.....	4
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.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 344/2020 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 8.550,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



INCARICO

All'udienza del 24/02/2021, il sottoscritto Arch. D'Amico Ciro, con studio in Piazza Baracca, 7/3 - 16154 - Genova (GE), email arch.damicociro@gmail.com, PEC ciro.damico@archiworldpec.it, Tel. 010 5956599, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6

DESCRIZIONE

Locale ad uso magazzino posto nel sottotetto in edificio condominiale ad uso residenziale. Dotato al suo interno di locale bagno.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione presentata ai sensi ex art.567 risulta completa però il nominativo del precedente Proprietario del bene esecutato presenta un probabile errore di battitura nel cognome (inserito **** Omissis **** anziché il nominativo corretto di **** Omissis ****). L'errore comunque non comporta inefficacia del documento in quanto gli altri dati inseriti, tra cui il codice fiscale della Proprietaria, corrispondono ed individuano correttamente sia il Soggetto che l'immobile.

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

Nord: corridoio comune condominiale;
Est: soffitta n° 9;
Sud: sottotetto condominiale non agibile;
Ovest: soffitta n° 7
al di sopra: falda del tetto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soffitta	8,67 mq	10,48 mq	1,00	10,48 mq	2,03 m	6
Totale superficie convenzionale:				10,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/07/1990 al 22/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 779, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Rendita € 32,07 Piano 6
Dal 23/01/2002 al 18/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 30, Part. 1678, Sub. 21, Zc. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 9 Superficie catastale 10 mq Rendita € 32,07 Piano 6

DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	1678	21	1	C2	2	9	10 mq	32,07 €	6	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutato e non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, utilizzato come magazzino sottotetto dall'Esecutato, si trova in sufficiente stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile risulta inserito in un contesto Condominiale, in un'edificio che presenta un unico ingresso (Civ.17) con accesso dalla strada pubblica principale, denominata Via Milano, le cui parti comuni comprendono: atrio ingresso principale, vano scale, ascensore, corridoio di accesso ai locali sottotetto, impianti di approvvigionamento e distribuzione di gas, acqua potabile, fognario, televisivo, citofonico. A servizio dei Condomini, vi è un posteggio condominiale a rotazione del Quartiere Milano che può essere utilizzato solo da chi non è in possesso di box tramite apposito tagliando, da esporre sul cruscotto, che si può ritirare presso lo studio dell'Amministratore di Condominio **** Omissis ****.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Allo stato attuale e per quanto riscontrato, non risultano ascrivibili all'immobile pignorato servitù passive.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: plinti e platee in cemento armato.

Esposizione edificio: nord, est, sud, ovest.

Strutture verticali: pilastri e travi in cemento armato.

Solai: in laterocemento con caldana collaborante.

Copertura: tetto in legno a quattro falde.

Manto di copertura: tegole in laterizio.

Pareti esterne ed interne: pareti esterne intonacate in muratura di laterizi con camera d'aria, pareti interne intonacate in laterizio.

Pavimentazione interna: pavimenti in graniglia lucidata.

Rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica.

Infissi esterni ed interni: esterno con telaio in ferro e lastra di plexiglass, porte in legno.

Scale: struttura in c.a. con pedate e alzate in marmo e zoccolo battiscopa.

L'atrio ed i rampanti scala presentano un rivestimento (lambrino) in materiale lapideo.

Impianto elettrico, televisivo, citofonico, idrico e fognario.

Le parti comuni e le finiture condominiali, per quanto è stato possibile visionare, si trovano in buono stato di manutenzione.

La soffitta pignorata si presenta nel suo insieme in sufficienti condizioni di manutenzione, ed è pertanto agibile, dotata di: - impianto elettrico sotto traccia ma non certificato impianto idrico e di scarico collegati a quelli condominiale. - porta d'ingresso con singola serratura non di tipo blindato; - I serramenti sono in ferro con lastra trasparente in plexiglass. Le porte interne in legno. E' composto da: ingresso, soffitta, bagno. Altezza interna: variabile compresa fra un massimo di m.2,78 ed un minimo di m.1,28 (h. media 2,03 m.). Le finiture interne dei singoli locali, sono le seguenti: - Ingresso e Soffitta: Pavimento in getto di graniglia, pareti e soffitto tinteggiati con idropittura, zoccolo battiscopa in ardesia; - Bagno: Pavimento in getto di graniglia, rivestimento in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica (w.c. e lavabo), pareti e soffitti tinteggiati con idropittura.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/03/2021, l'immobile risulta occupato ed in uso al debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1990 al 22/01/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rivani	13/07/1990	39631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro	02/08/1990	1160	21070
Dal 23/01/2002 al 18/05/2021	**** Omissis ****	Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maria Paola Cola	20/09/2002	5817	4078
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro di Chiavari	21/10/2002	11231	9103
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio delle Entrate	24/09/2002	4844	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 15/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Genova il 15/10/2020
Reg. gen. 7958 - Reg. part. 6275
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno del centro abitato Comunale (delibera C.C.65 del 05/12/1995). Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in vigore classifica l'immobile in zona AR-B-uc (ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) mentre il precedente PRG classificava l'edificio in zona B1. Il PTCP classifica l'area in TU (tessuto urbano). L'immobile è compreso nel Piano di Bacino del Torrente Boate classificato in: - fasce fluviali di classe R2 (rischio medio); - classe di suscettibilità al dissesto PG0 molto bassa; - non sussistono vincoli di dissesto idrogeologico; - area inondabile tempo di ritorno fino a 500 anni classificato in fascia C (rischio moderato). Nell'area non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

La certificazione energetica, vista la destinazione d'uso del locale, non è necessaria in base alla normativa vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 46,31

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.984,23

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Non è necessario, nè possibile formare più lotti vista la conformazione del bene.

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

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6
Locale ad uso magazzino posto nel sottotetto in edificio condominiale ad uso residenziale.
Dotato al suo interno di locale bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1678, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 9.000,00
Per il presente rapporto di stima si è proceduto con un'analisi estimativa basata sul metodo della comparazione (Market Comparison Approach - MCA), Con l'utilizzo di Asking Price (prezzi offerti) mediante indagine presso agenzie in zona e/o su portali Web di compravendita Immobiliare (immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it, ecc.). I prezzi dei comparativi individuati sono stati abbattuti del 10% (individuato come margine di trattativa tra il prezzo richiesto ed il Valore dell'immobile offerto). La ricerca è stata indirizzata su immobili nella stessa zona, appartenenti al medesimo Segmento di Mercato per caratteristiche di destinazione, tipologia edilizia, superfici, stato ecc.
In sede di indagine di mercato tramite quotazioni OMI, viene individuata una forbice valutazionale per immobili destinati a "magazzino" in analogia a quella oggetto di stima, compresa fra € 840,00 e € 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Soffitta Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6	10,48 mq	858,78 €/mq	€ 9.000,00	100,00%	€ 9.000,00
Valore di stima:					€ 9.000,00

Valore di stima: € 9.000,00

Deprezzamenti

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



Valore finale di stima: € 8.550,00

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 20/05/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Amico Ciro

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria e sezione stato dei luoghi
- ✓ N° 1 Altri allegati - analisi estimativa - valori OMI
- ✓ N° 20 Foto - materiale fotografico
- ✓ N° 1 Altri allegati - accettazione incarico e giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di divisione
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - estratti di mappa cartografici



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Soffitta ubicata a Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6
Locale ad uso magazzino posto nel sottotetto in edificio condominiale ad uso residenziale. Dotato al suo interno di locale bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1678, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova all'interno del centro abitato Comunale (delibera C.C.65 del 05/12/1995). Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in vigore classifica l'immobile in zona AR-B-uc (ambito di riqualificazione dei sistemi urbani da consolidare) mentre il precedente PRG classificava l'edificio in zona B1. Il PTCP classifica l'area in TU (tessuto urbano). L'immobile è compreso nel Piano di Bacino del Torrente Boate classificato in: - fasce fluviali di classe R2 (rischio medio); - classe di suscettibilità al dissesto PG0 molto bassa; - non sussistono vincoli di dissesto idrogeologico; - area inondabile tempo di ritorno fino a 500 anni classificato in fascia C (rischio moderato). Nell'area non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali.

Prezzo base d'asta: € 8.550,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 344/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.550,00

Bene N° 1 - Soffitta			
Ubicazione:	Rapallo (GE) - Via Milano, edificio 17, interno soffitta 8, piano 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Soffitta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 1678, Sub. 21, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	10,48 mq
Stato conservativo:	L'immobile, utilizzato come magazzino sottotetto dall'Esecutato, si trova in sufficiente stato di conservazione.		
Descrizione:	Locale ad uso magazzino posto nel sottotetto in edificio condominiale ad uso residenziale. Dotato al suo interno di locale bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 15/03/2021, l'immobile risulta occupato ed in uso al debitore esecutato.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario - Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Genova il 15/10/2020

Reg. gen. 7958 - Reg. part. 6275

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

