

---

# TRIBUNALE DI GENOVA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ombrina Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

contro

**\*\*\*\* Omissis \*\*\*\***

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 1 .....	5

*ausus*

Lotto 2 .....	13
Descrizione .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Titolarità .....	14
Confini .....	14
Consistenza .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	16
Stato di occupazione .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	16
Regolarità edilizia .....	17
Lotto 3 .....	19

*ausus*

Stima / Formazione lotti.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	26
<b>Lotto 3</b> .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	29
<b>Lotto 1</b> .....	29
<b>Lotto 2</b> .....	29
<b>Lotto 3</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2023 del R.G.E.....	30
<b>Lotto 1</b> - <i>..... omissis .....</i>	
<b>Lotto 2</b> - Prezzo base d'asta: € 31.000,00 .....	30
<b>Lotto 3</b> - <i>..... omissis .....</i>	
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - <i>..... omissis .....</i>	
.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - <i>..... omissis .....</i>	
.....	33

## INCARICO

---

In data 28/07/2023, il sottoscritto Geom. Ombrina Alessandro, con studio in Piazza Matteotti 2/5 - 16123 - Genova (GE), email [alessandro.ombrina@studiombrina.com](mailto:alessandro.ombrina@studiombrina.com), PEC [alessandro.ombrina@geopec.it](mailto:alessandro.ombrina@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - *o.o.o. ombrina* -
- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72
- Bene N° 3 - *-- ombrina --*

LOTTO 1

---

*annus*

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72

## DESCRIZIONE

---

Quota di un terzo di edificio da cielo a terra, di epoca secolare, elevato su due piani a destinazione abitativa, oltre il piano seminterrato a cantina.

Parte abitativa composta da ingresso, cucina, bagno, tre camere e poggiolo al piano terreno, cinque camere al primo piano e cinque locali finestrati al piano seminterrato.

Completa la valutazione della quota di un terzo, di un deposito posto lungo la stessa via, identificato dal civ. 42, posto a poche decine di metri dall'edificio di cui sopra.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

## 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 1/3)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Le quote di proprietà sono pervenute all'esecutata per successione del padre #MARCHETTI Luciano# deceduto in data 28/05/1999, giusta Denuncia di Successione registrata a La Spezia il 06/11/1999 al n. 60 Vol. 948, trascritta alla C.RR.II. La Spezia in data 22/02/2001 Reg. Part. 1056 Reg. Gen. 1407.

## CONFINI

---

Nord: su corte di accesso verso passo comune di accesso dalla viabilità comunale;

Est: su terreno CT foglio 15 mappale 169 (intestato in ragione di 1/3 all'esecutata ma escluso dal pignoramento e dalla presente valutazione);

Sud: su terreno CT foglio 15 mappale 169 (intestato in ragione di 1/3 all'esecutata ma escluso dal pignoramento e dalla presente valutazione);

Ovest: con edificio civ. 70 Via D.A. Giannelli e suo giardino di pertinenza.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	185,00 mq	211,00 mq	1	211,00 mq	2,50 m	S1-T-1
Deposito	10,00 mq	12,00 mq	0,50	6,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>217,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>217,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	168			A3	1	11	221 mq	624,91 €	S1-T-1	
	15	142	2		C2	1	8	12 mq	17,77 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

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

Sussiste corrispondenza grafica con quanto rappresentato nelle planimetrie ritratte dai registri catastali relative alle unità immobiliari oggetto della presente relazione e l'attuale stato dei luoghi.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in narrativa non è conforme alle risultanze dei registri immobiliari in quanto il comproprietario #MARCHETTI Remo# risulta deceduto nell'anno 2022.

## STATO CONSERVATIVO

### Edificio terra / tetto civ. 72

L'immobile, presumibilmente disabitato da anni, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; si segnala la presenza, nei locali al primo piano (camera est e camera ovest) di profonda esfoliazione della tinta e del

soprastante canniccio verosimilmente provenienti da una presunta infiltrazione di acqua piovana dal tetto di copertura.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile stabilire se la presunta infiltrazione sia ancora attiva.

#### Locale deposito civ. 42

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### Edificio terra / tetto civ. 72

L'edificio, di epoca costruttiva verosimilmente secolare, presenta:

- struttura portante in muratura di pietrame;

- solai in legno;

- copertura a tre falde con struttura in legno e soprastante manto di tegole marsigliesi.

Le finiture sono tipiche di un immobile a originaria vocazione agricola riadattato all'uso di villeggiatura stagionale.

L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento.

Si segnala che il solaio tra piano terreno e seminterrato in corrispondenza della zona ingresso, cucina e bagno è stato rifatto, in epoca non databile, in latero-cemento.

#### Locale deposito civ. 42

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

#### Edificio terra / tetto civ. 72

Al momento del sopralluogo l'immobile si trovava libero e verosimilmente non utilizzato da alcuni anni.

#### Locale deposito civ. 42

L'immobile viene utilizzato da terzi, con l'accordo dei proprietari, tuttavia senza titolo opponibile alla procedura, per deposito legna.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di La Spezia aggiornate al 17/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a La Spezia il 11/11/2020

Reg. gen. 7992 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/3  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a La Spezia il 07/02/2022  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 126  
Quota: 1/3  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a La Spezia il 23/01/2023  
Reg. gen. 499 - Reg. part. 405  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **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. L'immobile non risulta agibile.

Data l'epoca costruttiva degli immobili, risalente verosimilmente ai primi anni del secolo scorso, se ne presume la regolarità, richiamando nella fattispecie la legittimità urbanistica ex art. 9 bis DPR 380/2001 desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto.

#### **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.

L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. redatto dallo scrivente in data 05/12/2023 al n. 47901, protocollato dalla Regione Liguria in data 06/12/2023 prot. n. PG/2023/1702330.

LOTTO 3

---

*aususus*

0,111111

## LOTTO 2

- Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72**  
Quota di un terzo di edificio da cielo a terra, di epoca secolare, elevato su due piani a destinazione abitativa, oltre il piano seminterrato a cantina. Parte abitativa composta da ingresso, cucina, bagno, tre camere e poggiolo al piano terreno, cinque camere al primo piano e cinque locali finestrati al piano seminterrato. Completa la valutazione della quota di un terzo, un deposito posto lungo la stessa via, identificato dal civ. 42, posto a poche decine di metri dall'edificio di cui sopra.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 168, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 142, Sub. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)  
Valore di stima del bene: € 32.546,74

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72	217,00 mq	450,00 €/mq	€ 97.650,00	33,33%	€ 32.546,74
				Valore di stima:	€ 32.546,74

Valore di stima: € 32.546,74

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
--------------------------------------	------	---

**Valore finale di stima: € 31.000,00**

*quissus*

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 18/09/2024

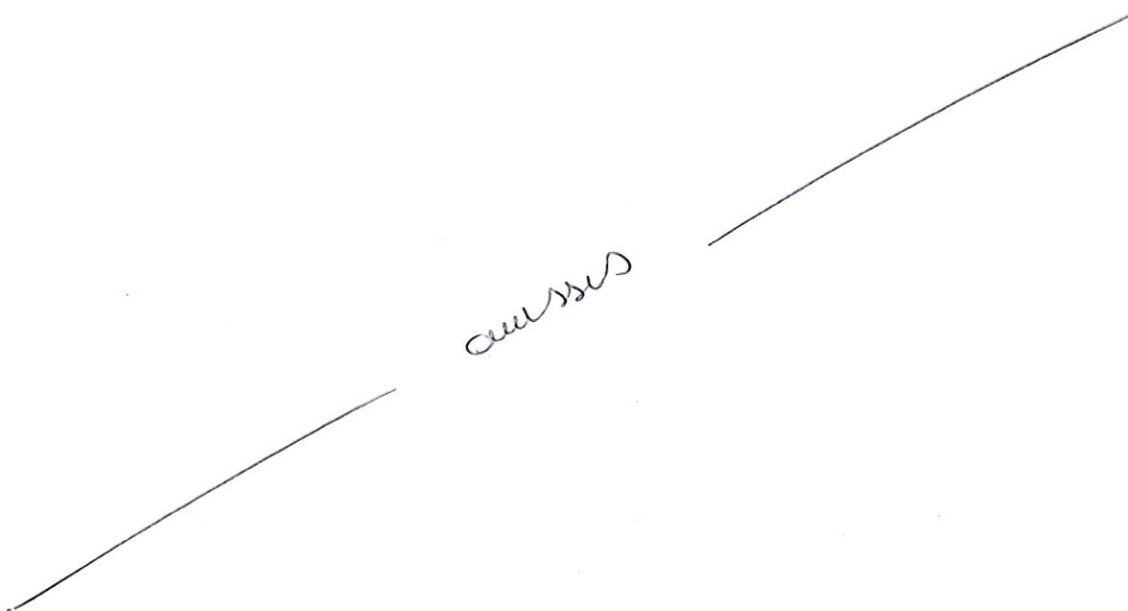
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Ombrina Alessandro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---



### LOTTO 2

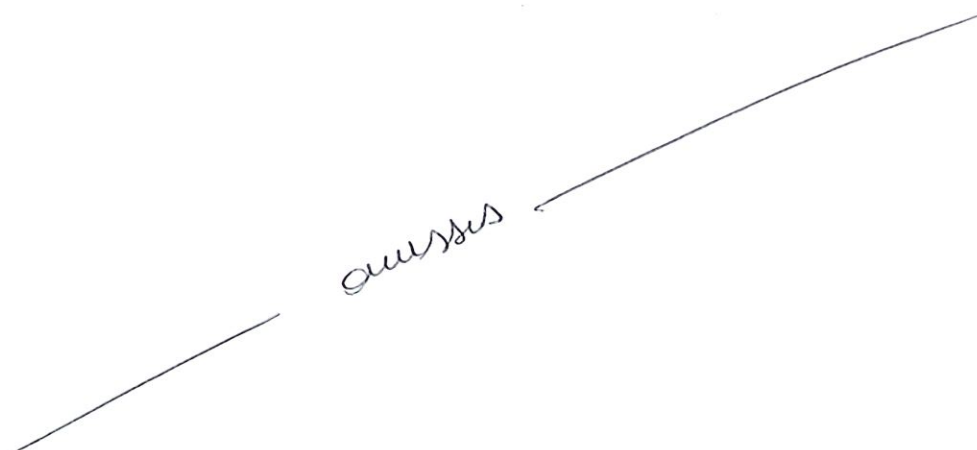
---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72  
Quota di un terzo di edificio da cielo a terra, di epoca secolare, elevato su due piani a destinazione abitativa, oltre il piano seminterrato a cantina. Parte abitativa composta da ingresso, cucina, bagno, tre camere e poggiolo al piano terreno, cinque camere al primo piano e cinque locali finestrati al piano seminterrato. Completa la valutazione della quota di un terzo, un deposito posto lungo la stessa via, identificato dal civ. 42, posto a poche decine di metri dall'edificio di cui sopra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 168, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 142, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

**Prezzo base d'asta: € 31.000,00**

### LOTTO 3

---

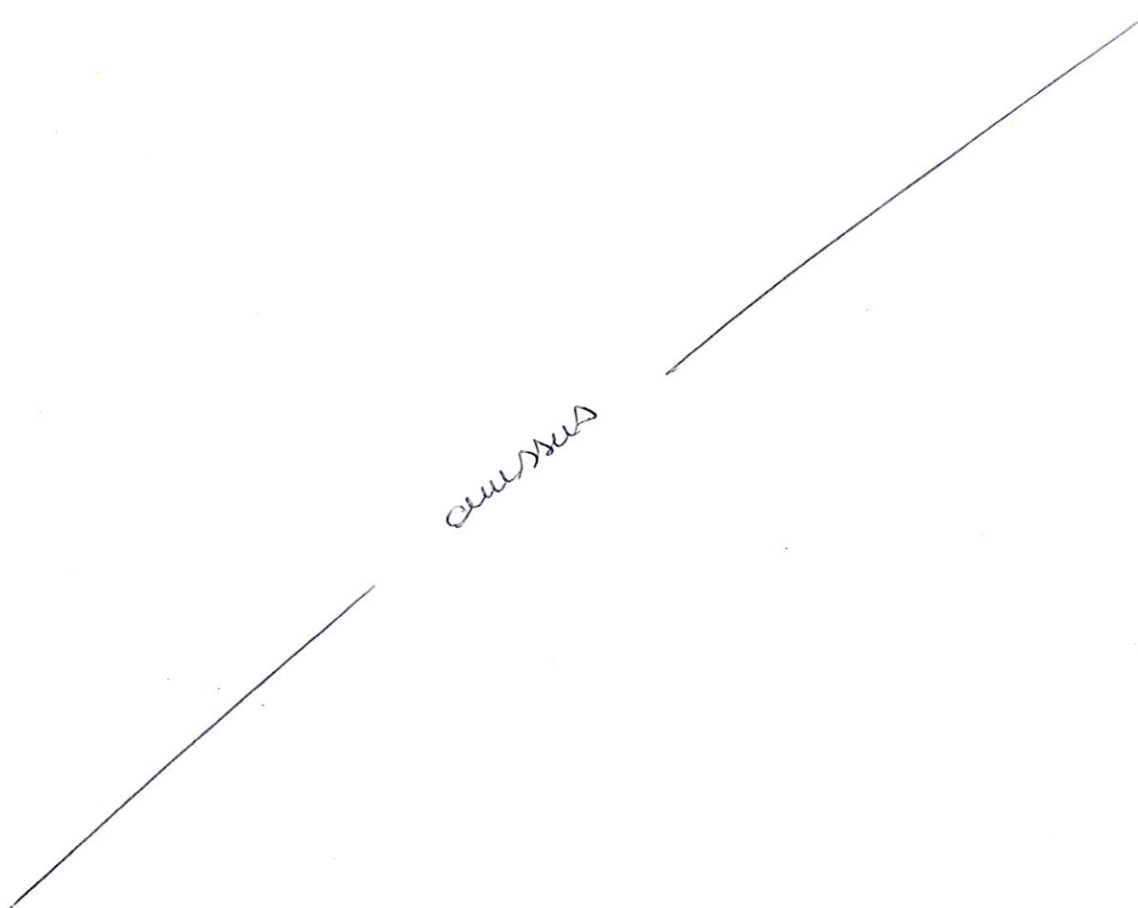


SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2023 DEL R.G.E.

---

**LOTTO 1 - 1**

---



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00**

---

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Carro (SP) - Via Dottore A. Gianelli 72		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/3
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 168, Categoria A3 - Fg. 15, Part. 142, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	217,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Edificio terra / tetto civ. 72 L'immobile, presumibilmente disabitato da anni, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione; si segnala la presenza, nei locali al primo piano (camera est e camera ovest) di profonda esfoliazione della tinta e del soprastante canniccio verosimilmente provenienti da una presunta infiltrazione di acqua piovana dal tetto di copertura. Al momento del sopralluogo non è stato possibile stabilire se la presunta infiltrazione sia ancora attiva. Locale deposito civ. 42 L'immobile si presenta in		

	mediocri condizioni di manutenzione.
<b>Descrizione:</b>	Quota di un terzo di edificio da cielo a terra, di epoca secolare, elevato su due piani a destinazione abitativa, oltre il piano seminterrato a cantina. Parte abitativa composta da ingresso, cucina, bagno, tre camere e poggiolo al piano terreno, cinque camere al primo piano e cinque locali finestrati al piano seminterrato. Completa la valutazione della quota di un terzo, un deposito posto lungo la stessa via, identificato dal civ. 42, posto a poche decine di metri dall'edificio di cui sopra.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## LOTTO 3 -

---

*omissis*

*omissis*

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CARRO (SP) - VIA DOTTORE A. GIANELLI 72**

---

**Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a La Spezia il 11/11/2020  
Reg. gen. 7992 - Reg. part. 1033  
Quota: 1/3  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a La Spezia il 07/02/2022  
Reg. gen. 777 - Reg. part. 126  
Quota: 1/3  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a La Spezia il 23/01/2023  
Reg. gen. 499 - Reg. part. 405  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3 -**

---

*omissis*