

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mattei Piero, nell'Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E.
contro

Codice fiscale. 00000000000

Codice fiscale: .



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto 1	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 325/2024 del R.G.E.	14
Lotto 1	14



INCARICO

All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Mattei Piero, con studio in Via Talamone, 12/22 - 16127 - Genova (GE), email info@geompieromattei.it, PEC piero.mattei@geopec.it, Tel. 338 5255892, Fax 0103 029420, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè

DESCRIZIONE

Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti:

1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia;
2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo;
3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia;
4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè

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:



- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

1. TESTAMENTO OLOGRAFO del [redacted] Pubblico ufficiale RIDELLA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 44258 - UR Sede GENOVA (GE)
Registrazione Volume 6244 n. 31 registrato in data [redacted] - SUCCESSIONE Voltura n. 22872.1/1995
Pratica n. 102387 in atti dal [redacted]

2. RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del [redacted] - RIUNIONE USUFRUTTO Voltura n. 266574.1/2003 -
Pratica n. 290027 in atti dal [redacted]

3. Atto del [redacted] Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536
COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 6030.1/2003 Reparto PI di GENOVA -
Pratica n. 266575 in atti dal [redacted]

4. Atto del [redacted] Pubblico ufficiale NOT NOVARA Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536 - VENDITA
Voltura n. 266575.1/2003 - Pratica n. GE0311693 in atti dal [redacted]

5. VOLTURA D'UFFICIO del [redacted] - RETTIFICA DATI ANAGRAFICI IST.253099/07 Voltura n.
14018.1/2007 - Pratica n. GE0260824 in atti dal [redacted]

6. Atto del [redacted] Pubblico ufficiale NOVARA FABIO Sede GENOVA (GE) Repertorio n. 62536
COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare) Trascrizione n. 6030.1/2003 Reparto PI di GENOVA -
Pratica n. 266575 in atti dal [redacted] Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile
originario dell'attuale SAVIGNONE (I475) (GE) Foglio 2 Particella 418 Subalterno 1

7. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] - UU Sede GENOVA (GE) Registrazione
Volume 9990 n. 2241 registrato in data [redacted] - SUCCESSIONE Voltura n. 16785.1/2018 Pratica n.
GE0117177 in atti dal [redacted]

CONFINI

La proprietà confina a sud con strada Via Carlo Garrè, ad est con mappale 969 del NCT, a nord con mappali 536, 590, ad ovest con mappali 473, 1029 e 464.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	----------------------------	---------	-------



	Netta	Lorda		e		
Villa	572,00 mq	592,00 mq	1	592,00 mq	300,00 m	
Totale superficie convenzionale:				592,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				592,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 473 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 630 Reddito dominicale € 260,00 Reddito agrario € 260,00
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Terreni Fg. 1, Part. 469 Qualità Vigneto Cl.U Superficie (ha are ca) 690 Reddito dominicale € 445,00 Reddito agrario € 428,00
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 474 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 290 Reddito dominicale € 120,00 Reddito agrario € 120,00
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 546 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 44 Reddito dominicale € 18,00 Reddito agrario € 18,00
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Terreni Fg. 2, Part. 535 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1000 Reddito dominicale € 413,00 Reddito agrario € 413,00
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024		Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 965 Categoria C2 Cl.2, Cons. 40 Superficie catastale 46 mq Rendita € 8.883,00 Piano T
Dal 21/10/2024 al 21/10/2024	F	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 967, Sub. 2 Categoria A7



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	469				Vigneto	U	690 mq	445 €	428 €	
2	473				Seminativo	2	630 mq	260 €	260 €	
2	474				Seminativo	2	290 mq	120 €	120 €	
2	535				Seminativo	2	1000 mq	413 €	413 €	
2	546				Seminativo	2	44 mq	18 €	18 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla disamina della planimetria catastale dell'edificio principale emergono alcune irregolarità per realizzazione ed abbattimento di pareti interne. Inoltre la planimetria agli atti è stata duplicata d'ufficio per individuazione del piano seminterrato e del resto dell'edificio.

PRECISAZIONI

Si segnala che la cappella di famiglia è consacrata ed è ad uso esclusivo della famiglia, non può essere impiegata per celebrazioni esterne.

PATTI

Nessun patto

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'edificio è nella norma degli edifici realizzati all'epoca, le finiture sono coeva con la costruzione del fabbricato.

PARTI COMUNI



Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuna servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio presenta struttura portante costituita da un telaio di cemento armato, solai d'interpiano in latero cemento, murature perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti divisorie in laterizio, copertura a doppia falda spiovente e manto in tegole canadesi in bitume, pareti esterne intonacate e tinteggiate, pareti e solai intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con vetro singolo, persiane in legno, porte interne in legno, impianti coevi con la costruzione dell'edificio sottotraccia, impianto di riscaldamento con caldaia a gas posta al piano seminterrato, giardino di ampia metratura con annesso campo da tennis, possibilità di posti auto coperti (sotto l'edificio) e dentro l'autorimessa.

La cappella di famiglia ha caratteristiche coeve con l'edificio principale.

L'annesso magazzino presenta struttura in muratura.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Attualmente l'immobile è libero poichè gli esecutati sono residenti altrove, l'accesso è stato consentito dal custode dell'intera proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

1. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare 9704 Registro Generale 12809 Pubblico ufficiale
GENOVA 1 Repertorio 2241/9990 del _____ ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare 557 Registro Generale 4938 Pubblico ufficiale NOVARA
FABIO Repertorio 62537 del _____ IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2003 Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del _____ Registro Particolare 23519 Registro Generale 29759 Pubblico ufficiale
UNEP TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6907 de¹ _____ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 11/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

1. TRASCRIZIONE del . - Registro Particolare 9704 Registro Generale 12809 Pubblico ufficiale
GENOVA 1 Repertorio 2241/9990 del . ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del . - Registro Particolare 557 Registro Generale 4938 Pubblico ufficiale NOVARA
FABIO Repertorio 62537 del IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1844 del 2003 Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del . - Registro Particolare 23519 Registro Generale 29759 Pubblico ufficiale
UNEP TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 6907 del . ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto 7/1959 e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio n° 3931/86.

La proprietà ricade nella zona Fqv-R2 Sub-Ambito di Riqualificazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in zona di frana quiescente verificata del vigente Piano Urbanistico Comunale di Savignone e ricade in Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito sulla base del progetto PE 7/1959, è stato emesso decreto di agibilità in data 10/11/1963, è stata presentata domanda di condono edilizio n° 3931/86.

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.

A seguito della verifica presso IRE Liguria della presenza o meno di APE in corso di validità relativa all'immobile, avendo ottenuto copia di detta documentazione dal competente Ufficio in data 13 novembre 2024 si è appreso che tale documento è riferito al solo subalterno 1, pertanto per il restante immobile è necessario produrre debita documentazione.

Essendo le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Genova non del tutto chiare sulla suddivisione dei subalterni e relative consistenze e non riuscendo a far corrispondere le superfici indicate nell'APE, il sottoscritto ha preso contatto il tecnico estensore Ing. Valentina Desideri per avere le necessarie delucidazioni ed informazioni, nonostante quest'ultima abbia inizialmente dato ampia disponibilità per fornire documentazione chiarificatrice, in seguito ha interrotto ogni collaborazione senza più dare seguito a quanto affermato.

Non potendo ricostruire l'attività dell'Ing. Desideri e avendo dubbi sulla bontà della documentazione agli atti di IRE Liguria, lo scrivente ritiene l'attuale APE errato o comunque non aderente all'edificio oggetto della procedura

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nessun vincolo ed oneri condominiali

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 - Villa ubicata a Savignone (GE) - Via Carlo Garrè**
Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti: 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio,



scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia; 2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo; 3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia; 4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 2, Part. 966, Categoria B5 - Fg. 2, Part. 965, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 469, Qualità Vigneto - Fg. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 535, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 546, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 828.800,00

Tenuto conto della proprietà, della conformazione e delle potenzialità si ritiene di mettere a calcolo i seguenti dati di cui alla Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: GENOVA

Comune: SAVIGNONE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-FONDOVALLE-FRAZIONI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Savignone (GE) - Via Carlo Garrè	592,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 828.800,00	100,00%	€ 828.800,00
Valore di stima:					€ 828.800,00

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.

Firma: Dr. DIEGO MATTEI Esperto Dr. INGEGNERE CLIM IEIEN EL EATRONIC SIGNATIDE CA 2 Savignone 1554400



Genova, li 11/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mattei Piero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Scheda OMI (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 2 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - P.E. 7 (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Condono edilizio (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - EDM (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 5 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 11/02/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visure catastali (Aggiornamento al 11/02/2025)



LOTTO 1

- Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti: 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia; 2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo; 3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia; 4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 966, Categoria B5 - Fig. 2, Part. 965, Categoria C2 al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 469, Qualità Vigneto - Fig. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 535, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 546, Qualità Seminativo
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Destinazione urbanistica: L'edificio è stato costruito sulla base del progetto 7/1959 e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio n° 3931/86. La proprietà ricade nella zona FqV-R2 Sub-Ambito di Riqualficazione Urbana con piccole integrazioni o modifiche nell'assetto insediativo funzionale in zona di frana quiescente verificata del vigente Piano Urbanistico Comunale di Savignone e ricade in Area vincolata dal vincolo descrittivo del 1923 e dalla carta del 1939

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Savignone (GE) - Via Carlo Garrè		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 2, Part. 967, Sub. 1, Categoria A7 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 2, Categoria A7 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 3, Categoria A3 - Fig. 2, Part. 967, Sub. 4, Categoria C2 - Fig. 2, Part. 966, Categoria B5 - Fig. 2, Part. 965, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 469, Qualità Vigneto - Fig. 2, Part. 473, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 474, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 535, Qualità Seminativo - Fig. 2, Part. 546, Qualità Seminativo	Superficie	592,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'edificio è nella norma degli edifici realizzati all'epoca, le finiture sono coeve con la costruzione del fabbricato.		
Descrizione:	Oggetto della presente relazione sono più beni in capo agli esecutati e così composti: 1. edificio costruito negli anni '50, elevantesi in un in piano seminterrato e più piani fuori terra, destinato per intero a civile abitazione, struttura portante costituito da un telaio di cemento armato, solai d'interpiani in latero-cemento, pareti perimetrali in laterizio con interposta camera d'aria, pareti interne in laterizio, scala di collegamento tra i piani, impianto di riscaldamento autonomo, copertura a doppia falda, composto da due abitazioni semindipendenti, un sottotetto, locali posti nel piano seminterrato con una taverna, bagno, autorimessa, cantina, locale caldaia; 2. giardino di pertinenza di ampia metratura ove sorge anche campo da tennis e locale seminterrato di alloggiamento di serbatoio per riserva idrica, accesso carrabile esclusivo; 3. edificio destinato a cappella religiosa di famiglia; 4. edificio ad uso magazzino/ricovero animali con annesso terreno al cui interno sorge un fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		



TRIBUNALE ORDINARIO DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore Dott.ssa C. Tabacchi

Procedura n° 325/2024

Procedura promossa da:

BPER Banca S.p.a.

Bayview Italia 106 S.p.A.

contro

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

In riferimento alla procedura in oggetto, sentito il
per conto della società Bayview Italia 106 S.p.A., procuratrice
della KNICKS SPV S.r.L., il quale mi segnala di aver involontariamente
omesso al paragrafo "REGOLARITA' EDILIZIA" di cui alla relazione in
atti sono a specificare che l'immobile differisce dalla licenza edilizia
originaria, provvedimento del Comune di Savignone data 3 giugno 1959 per
le seguenti opere:

-piano seminterrato: nel progetto parte del seminterrato ove oggi è presente
la taverna non presenta pareti e destinazione d'uso, il locale centrale termica
ha dimensioni e posizioni differenti rispetto allo stato di fatto;

-piano terreno: l'attuale salone posto nell'angolo sud-ovest si presentava
separato da una tramezza ed un pilastro poi non realizzati, la disposizione di



alcune tramezze è di poco spostata rispetto al progettato;

-piano primo: non sono stati realizzati i poggioli a tasca lungo la falda nord-ovest e la posizione delle pareti interne è differente rispetto al realizzato;

-piano secondo: mancano le partizioni interne con cui sono state realizzate delle camere e altre stanze;

-piano terzo: sono state realizzate partizioni interne per realizzare un appartamento e altri locali;

-sottotetto: nulla da segnalare.

In data 27/11/1989 il Comune di Savignone a seguito di domanda di condono edilizio veniva emesso decreto di agibilità, detto condono n° 3931/85 del 01/10/1986 viene autorizzato con provvedimento in data 27/11/1989, detto condono regolarizzava il locale ricovero attrezzi esterno, nonché la costruzione dell'edificio a servizio di Culto (Cappella).

In oggi il fabbricato presenta pertanto difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche sopra menzionate, pertanto dovranno essere predisposte debite sanatorie per allineare lo stato di fatto dell'edificio.

Dette pratiche, forse riconducibili ad un'unica pratica di sanatoria poiché ancorchè l'edificio sia suddiviso in più subalterni è riconducibile ad un unico organismo edile, ha un costo tecnico stimabile in € 3.000,00 (oltre imposte di Legge) ed un costo dei versamenti comunali quali sanzioni e diritti di segreteria rispettivamente pari ad € 5.164,00 (art. 48 comma 3 della L.R. 16/08) ed € 50,00 (diritti di segreteria).

Il _____ mi fa inoltre rilevare che ho sì descritto le mancanze catastali ma poi ho involontariamente omissso i relativi costi per la presentazione di pratiche volte ad aggiornare le planimetrie oggi



agli atti e non rispondenti allo stato dei luoghi.

Tenuto conto che, come descritto sia nella relazione già depositata che nella presente relazione integrativa, l'immobile è costituito da più subalterni, le pratiche di aggiornamento dovranno essere redatte in numero di quattro con un costo tecnico di € 500,00 l'una ed un costo di diritti di presentazione pari ad € 70,00 l'uno, per un costo complessivo si € 2.000,00 (oltre imposte di Legge) ed € 280,00 di versamenti dei diritti catastali.

Pertanto lo scrivente ritiene che il costo complessivo per regolarizzare gli immobili oggetto di esecuzione urbanisticamente e catastalmente sia di € 5.000,00 di spese tecniche (oltre imposte di Legge), sanzioni comunali pari ad € 5.164,00, diritti catastali € 280,00.

Non si ritiene di decurtare dette somme dalla stima già prodotta poiché nella formazione dei valori lo scrivente aveva tenuto conto della situazione in essere.

Scusandomi per l'accaduto e la dimenticanza di quanto sopra esposto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con ossequi.

Genova, 6 marzo 2025

