

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pallavicini Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	4
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 78/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.862,25</b> .....	11



All'udienza del 21 marzo 2024, il sottoscritto Geom. Pallavicini Luca, con studio in Via Antiochia, 5/4 - 16129 - Genova (GE), email luca.pallavicini@libero.it, PEC luca.pallavicini@legalmail.it, Mobile +39 3356065241, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Campomorone (GE) - Via Fontana, 5

## DESCRIZIONE

L'immobile ad uso civile oggetto di stima è sito a Campomorone (GE) - località Caffarella -, ai piani interrato, terreno, primo e secondo contrassegnato dal civico numero 5 della Via Fontana, con annesso terreno di pertinenza.

Trattasi di un edificio collocato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo recuperati e trasformati in edilizia ad uso abitativo che gode di quiete e tranquillità, scarsamente servito da mezzi pubblici ed infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a fine '800 primi '900.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Campomorone (GE) - Via Fontana, 5

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile e il terreno di pertinenza espongono le seguenti coerenze:

- a nord: strada vicinale e mappale n. 192 dell'estratto del foglio 13 della mappa del Catasto Terreni;
- a est: mappali 192, 194, 394 e 195 dell'estratto del foglio 13 della mappa del Catasto Terreni;
- a sud: mappali 394, 195 dell'estratto del foglio 13 della mappa del Catasto Terreni e strada vicinale;
- a ovest: strada vicinale.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	234,00 mq	1,00	234,00 mq	0,00 m	T-1-2
Corte annessa	180,00 mq	180,00 mq	0,10	18,00 mq	0,00 m	T
Cantine	45,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	T-S1
Loggiaie	30,00 mq	30,00 mq	0,05	1,50 mq	0,00 m	T
Terrazzino	16,00 mq	16,00 mq	0,2	3,20 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>265,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>265,70 mq</b>		

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	685			A4	2	8		347,06 €	S1-T-1-2	

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in discorso è raggiungibile tramite una strada vicinale, a tratti ultimata con manto d'asfalto ed in parte sterrata che, a causa delle condizioni conservative in cui versa, la rendono percorribile in modo disagiato.

L'immobile nel suo insieme, si sviluppa per complessivi quattro piani di cui uno interrato e tre fuori terra interconnessi tra loro (ad eccezione del livello interrato), tramite una scala interna.

A causa del pessimo stato conservativo in cui versa il fabbricato in discorso, le sue caratteristiche costruttive sono state rilevate dall'esterno della costruzione. Preliminarmente si fa presente che buona parte della copertura del fabbricato è crollata, così come parte dei solai interpiano.

Il corpo di fabbrica suddetto - di remota datazione - ha struttura muraria portante e copertura (laddove ancora presente) di tipo discontinuo a falde inclinate.

Il volume "de quo" - per quanto si è reso possibile accertare - è distribuito su quattro livelli, interrato, terreno, primo e secondo interconnessi tra loro (ad eccezione del livello interrato) tramite una scala.

L'unità avente accesso dal piano terreno, cove evincibile attraverso la disamina della planimetria catastale risulta formata:

- piano interrato: costituito da un locale adibito a cantina avente altezza pari a mt. 3.00;
- piano terreno: costituito da ingresso-soggiorno, lavanderia ed una cantina, aventi altezza ricompresa tra mt. 2.40 e mt. 2.65. Al livello corrente è presente altresì una legnaia dotata di altezza ricompresa tra mt. 3.30 e 4.30 posta ad est dello stesso;
- piano primo: interconnesso con il livello di cui al punto precedente tramite una scala, dotato altresì di un ulteriore accesso autonomo esterno, costituito da cucina, sala e locale igienico aventi altezza - evinta dalla correlata planimetria catastale - ricompresa tra mt. 2.40 e mt. 2.50. Detto livello è dotato altresì di un terrazzo;
- piano secondo: interconnesso con il livello di cui al punto precedente tramite una scala, costituito da n. 3 camere da letto ed un servizio igienico oltre ai disimpegni, aventi altezza - evinta dalla correlata planimetria catastale - ricompresa tra mt. 1.40 e mt. 3.90.

Lo stato conservativo generale del corpo di fabbrica è fatiscente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/11/2002 al 11/06/2008	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Andrea Fusaro	27/11/2002	25416	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	28/11/2002		29223
Dal 11/06/2008	[REDACTED]	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Castellana	11/06/2008	11470	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Genova	25/06/2008		
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 13/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Genova il 04/12/2007  
Reg. gen. 50434 - Reg. part. 13676  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Genova il 06/03/2024  
Reg. gen. 7511 - Reg. part. 5886  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

In relazione alla regolarità edilizia dell'immobile oggetto di stima, si sottolinea che presso l'ufficio Tecnico del comune di Campomorone (GE), non risulta depositato agli atti il progetto originale dell'edificio, verosimilmente a causa della sua remota datazione.

Diversamente presso l'ufficio medesimo è stata reperita la seguente pratica edilizia:

- progetto in sanatoria presentato in data 10/12/2004 - rubricato con il prot. n. 17098 - teso a regolarizzare le opere seguenti, realizzate in assenza di un titolo abilitativo ...

*"- ripristino dei prospetti dell'edificio residenziale finiti a sud ed est ad intonaco tinteggiato in giallo e basamento a rinzaffo in colore grigio, ad ovest interamente a rinzaffo in colore grigio, a nord parte con intonaco tinteggiato in giallo e parte in pietra;*

*- rifacimento della copertura del corpo a sud con inserimento di comignolo e relativa canna fumaria esterna in blocchi di cemento;*

*- sostituzione dei serramenti con altri in legno trattato con impregnante scurente;*

*- costruzione di un apparente vano scala sul prospetto est, in muratura finita a rinzaffo e copertura ad una falda in tegole laterizie marsigliesi;*

*- posa di pilastri in muratura e cancello in ferro, nonché costruzione di muretto per recinzione in conglomerato cementizio rivestito in pietra e soprastante elemento a giorno con montanti in ferro e rete metallica plastificata di colore verde, apparentemente a delimitazione della proprietà distinta al N.C.T. dal foglio 13 mapp. 685;*

*- rimozione del rivestimento in legno del fabbricato accessorio ad est, delimitato da quattro pilastri in C.A. e copertura a due falde in tegole marsigliesi;*

*- sostanziale trasformazione del tratto iniziale della strada privata esistente che dall'edificio in argomento conduce all'edificio residenziale civ. 5A di Via Fontana, sui terreni distinti al N.C.T. del foglio 13 mapp. 394 - 685, mediante scavo e sistemazione del terreno a sud, sud-ovest dell'edificio, per raccordare detta strada privata con quella vicinale a monte dell'edificio stesso, finita in terra battuta, per una lunghezza di mt. 15,00 circa e larghezza di mt. 2,00 - 2,50 circa;*

*- demolizione di tettoia sul prospetto nord dell'edificio"*

Allo stato per quanto si è reso possibile accertare la pratica suddetta non è stata definita. Pertanto, risulterà indispensabile riprendere la stessa - qualora possibile -, o avanzare una nuova istanza di sanatoria.

In merito a quest'ultima possibilità, al fine di procedere alla regolarizzazione delle difformità sopradescritte, lo scrivente - stante la complessità delle determinazioni di cui trattasi - a seguito delle verifiche esperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Campomorone, ritiene che si renderà necessaria verosimilmente la predisposizione di quanto segue:

Allestimento e deposito di una "SCIA in sanatoria".

Pertanto, onde intraprendere la regolarizzazione delle difformità sopradescritte, si renderà necessario l'espletamento delle seguenti attività tecniche:

- rilievo planimetrico dell'immobile oggetto di analisi;

- predisposizione delle domande, delle relazioni tecniche nonché degli elaborati grafici a corredo delle istanze da inoltrarsi presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Campomorone;

- predisposizione ed inoltro presso l'Agenzia del Territorio di Genova degli aggiornamenti catastali.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per "sanare" gli interventi eseguiti nell'immobile oggetto della procedura è pari indicativamente ad: €. 2.500,00.

Gli importi di cui sopra non sono comprensivi degli oneri richiesti dagli uffici competenti per l'istruttoria (diritti di segreteria - tributi catastali) delle pratiche ad essi inoltrate, ed al netto di Cassa Nazionale Previdenza Geometri (5%) e corrispettivo I.V.A. (22%).

Agli importi di cui sopra, dovrà sommarsi la sanzione amministrativa che verrà computata dall'Ente Comunale.

A completamento di quanto sopra, si renderà necessaria l'acquisizione di alcune certificazioni (da richiedersi a differenti figure professionali), tramite cui sostanzialmente si evinca:

- documentazione relativa all'eventuale idoneità statica dell'edificio;

- documentazione relativa alla sicurezza degli impianti;

- documentazione relativa all'eventuale conformità delle opere alle vigenti norme di sicurezza e di prevenzione incendi.

L'ammontare economico dell'attività di carattere tecnico da espletarsi per la predisposizione delle pratiche di cui sopra, allo stato non è quantificabile puntualmente e, pertanto, viene quantificato indicativamente in €.

15.000,00 (quindicimilaeuro).  
L'immobile attualmente risulta inagibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Campomorone (GE) - Via Fontana, 5

L'immobile ad uso civile oggetto di stima è sito a Campomorone (GE) - località Caffarella -, ai piani interrato, terreno, primo e secondo contrassegnato dal civico numero 5 della Via Fontana, con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di un edificio collocato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo recuperati e trasformati in edilizia ad uso abitativo che gode di quiete e tranquillità, scarsamente servito da pubblici ed infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a fine '800 primi '900.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 685, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 39.855,00.

Tenuto conto dello scopo della stima, nella redazione dei conteggi volti ad acconsentire la determinazione del valore del cespite in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere con il solo metodo "per comparazione diretta" considerato che la zona ove risultano ubicati i beni in oggetto è caratterizzata, prevalentemente, da un mercato immobiliare interessato da transazioni sull'esistente.

La stima per comparazione si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche, fermo restando nel caso in specie, le peculiarità del fabbricato di cui trattasi e, più segnatamente, il suo pessimo stato conservativo.

Pertanto il valore dell'immobile è stato determinato, sulla base delle più recenti compravendite avvenute in zona tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, esposizione, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, il corredo di impiantistica, grado di finitura etc., od estrinseca, quali ubicazione, disponibilità di parcheggio, distanza dai collegamenti utili e dalle infrastrutture, viabilità circostante, rumorosità etc., nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensione, forma, regolarità etc.; applicando altresì i decrementi ritenuti necessari.

Il parametro tecnico utilizzato nei conteggi è il metro quadro, atteso che quest'ultimo è il parametro comunemente usato nelle transazioni attuate in zona, poiché di più facile determinazione e/o reperibilità.

Per quanto afferente i parametri di natura economica, questi sono stati individuati nei prezzi unitari consolidatisi nelle più recenti compravendite avvenute in zona, prezzi acquisiti per indagine svolta presso strutture commerciali operanti in zona, nonché tramite l'ausilio dei dati riportati da pubblicazioni specialistiche quali l'Osservatorio Immobiliare, Borsino Immobiliare etc.

I valori assunti per la comparazione sono stati adottati con correzioni, in aggiunta o diminuzione, tenuto conto in particolare dello stato d'uso e dello stato di manutenzione del fabbricato esaminato nonché delle caratteristiche dello stesso al fine di conferire al risultato della presente stima il massimo equilibrio possibile.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

8 a 11



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Campomaronese (GE) - Via Fontana, 5	265,70 mq	150,00 €/mq	€ 39.855,00	100,00%	€ 39.855,00
				Valore di stima:	€ 39.855,00

Valore di stima: € 39.855,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15000,00	€

Valore finale di stima: € 22.862,25

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 26/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Pallavicini Luca

**LOTTO UNICO**

- Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Campomorone (GE) - Via Fontana, 5  
 L'immobile ad uso civile oggetto di stima è sito a Campomorone (GE) - località Caffarella -, ai piani interrato, terreno, primo e secondo contrassegnato dal civico numero 5 della Via Fontana, con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di un edificio collocato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo recuperati e trasformati in edilizia ad uso abitativo che gode di quiete e tranquillità, scarsamente servito da mezzi pubblici ed infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a fine '800 primi '900. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 685, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 22.862,25**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.862,25**

Bene N° 1 - Terratetto			
<b>Ubicazione:</b>	Camponorone (GR) - Via Fontana, 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipo di immobile:</b>	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 685, Categoria A4	<b>Superficie</b>	265,70 mq
<b>Descrizione:</b>	L'immobile ad uso civile oggetto di stima è sito a Camponorone (GR) - località Caffarella -, ai piani interrato, terreno, primo e secondo contrassegnato dal civico numero 5 della Via Fontana, con annesso terreno di pertinenza. Trattasi di un edificio collocato in zona caratterizzata da insediamenti di tipo agricolo recuperati e trasformati in edilizia ad uso abitativo che gode di quiete e tranquillità, scarsamente servito da mezzi pubblici ed infrastrutture, il cui sviluppo urbanistico è risalente indicativamente a fine '800 primi '900.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		