

# TRIBUNALE DI GENOVA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinari Sara, nell'Esecuzione Immobiliare 333/2019 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Patti .....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riserve e particolarità da segnalare .....	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 333/2019 del R.G.E.....	16
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 116.809,20</b> .....	16



## INCARICO

---

All'udienza del 10/09/2019, il sottoscritto Arch. Pettinari Sara, con studio in Via Cecchi, 4 C - 16129 - Genova (GE), email sarapettinari.arch@gmail.com, PEC sara.pettinari@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/11/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montoggio (GE) - Località Casalino 24 (Coord. Geografiche: lat. 44.51720907545261; long. 9.022235378606637)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima si trova in località Casalino, frazione del Comune di Montoggio, nell'alta Valle Scrivia a nord-est di Genova. La zona è raggiungibile sia dal casello autostradale di Busalla, tramite la Strada Provinciale 226, sia dalla strada che da Creto conduce a Montoggio. La frazione dista circa due chilometri sia dal comune di Montoggio, di cui fa parte, sia dal comune di Casella. Casalino è servita anche dai mezzi di trasporto pubblico ATP (Azienda Trasporti Provinciali) con partenza da Genova Brignole.

L'immobile, di tipo economico, è composto da tre piani fuori terra collegati da una scala interna in muratura e da un sottotetto accessibile da una botola con scala amovibile. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza che delimita la proprietà. Costituisce ancora pertinenza dell'immobile un'area urbana separata da quella summenzionata da una strada comunale.

Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi né attività commerciali, è necessario recarsi nei vicini comuni di Montoggio o di Casella.

La frazione di Casalino, che si trova a circa 430 metri sul livello del mare, è considerata da molti genovesi località di villeggiatura estiva.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montoggio (GE) - Località Casalino 24

## 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 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio nel Comune di Ceranesi il 20/07/1985 in regime di comunione di beni.

## CONFINI

L'immobile confina

Nord: muri esterni, altra unità immobiliare

Est: muri esterni, strada comunale

Sud: muri esterni, corte pertinenziale, strada comunale

Ovest: muri esterni, altra unità immobiliare

L'area urbana mappale 202, pertinenza dell'immobile, confina:

Nord: strada comunale

Est: corte pertinente al mappale 810

Sud: corte pertinente mappale 209

ovest: corte pertinente mappale 201

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,60 mq	33,50 mq	1,00	33,50 mq	2,20 m	terra
Abitazione	36,50 mq	50,20 mq	1,00	50,20 mq	2,55 m	primo
Abitazione	35,50 mq	50,20 mq	1,00	50,20 mq	2,50 m	secondo
Volume tecnico	38,00 mq	50,20 mq	0,35	17,57 mq	2,20 m	sottotetto
Balcone scoperto	5,10 mq	5,10 mq	0,25	1,27 mq	0,00 m	Primo e secondo
Cortile	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	terra
Cortile	21,35 mq	21,35 mq	0,02	0,43 mq	0,00 m	terra



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>155,67 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>155,67 mq</b>	



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, sito all'interno del nucleo abitato della frazione di Casalino, è composto da tre piani fuori terra e da un sottotetto accessibile da una botola con scala amovibile.

Al piano terra si trovano l'ingresso, accessibile dalla corte esterna, un servizio igienico ed un ripostiglio; dall'ingresso una scaletta interna in muratura conduce al primo piano dove si trovano la cucina, dotata di balcone, ed il soggiorno; da quest'ultimo la scala prosegue al primo piano dove si trovano il secondo servizio igienico e due camere, di cui una dotata di balcone. La luminosità è discreta.

Una strada comunale separa l'immobile dal cortile graffato contraddistinto dal mappale 202.

Si precisa che non è stato possibile effettuare un rilievo metrico e fotografico accurato in quanto il debitore esecutato in fase di sopralluogo era profondamente alterato e minacciava continuamente di voler compiere una strage contro chiunque gli avesse portato via la casa. Venivano prese alcune misure di massima per verificare la consistenza dell'immobile e veniva verificata la conformità dello stesso con la planimetria catastale. Il calcolo della consistenza dell'immobile è stato desunto dalla misura grafica della planimetria catastale con l'ausilio delle misure prese in loco.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 17/01/2007 al 03/10/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 199, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 335,70 Graffato si
Dal 03/10/2016 al 02/11/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 199, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 Superficie catastale 147 mq Rendita € 335,70 Graffato si

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Prima dell'accorpamento effettuato nel 2007 l'immobile apparteneva a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed era censito al Catasto Fabbricati di Montoggio al Foglio 4, Mappale 199 e così suddiviso:

subaltero 1, piano terra e primo, categoria A/4, classe 2, vani 4,5, RCE 188,25;

subalterno 2, piano secondo e soffitta, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, RCE 146,42;



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	199	3		A3	2	5	147 mq	335,7 €		si
	4	202			A3						

### Corrispondenza catastale

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

Durante il sopralluogo è stata riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

## PRECISAZIONI

Dalle indagini effettuate dalla scrivente il progetto di costruzione dell'immobile ed il decreto di abitabilità non sono presenti negli archivi del Comune di Montoggio.

E' stata reperita la Denuncia di Inizio Attività (DIA) presentata dalla Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 14/08/2007 relativamente ad opere di manutenzione straordinaria per fusione di due unità immobiliari.

## PATTI

L'immobile risulta abitato dai debitori eseguiti, dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere.

Risultano residenti all'interno dell'immobile:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitrice) nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (figlia) nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buone condizioni di manutenzione. Sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria nel 2007.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile pignorato non risulta né inserito in contesto condominiale, né avere parti comuni ad altre unità immobiliari.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione dell'unità immobiliare: est, sud;

Altezza interna utile: non rilevata, da planimetria catastale H media=2,20 m al piano terra, H media=2,55 m al piano primo, H media=2,50 m al piano secondo e H media=2,20 nel volume tecnico sottotetto;

Strutture verticali portanti: presumibilmente muratura di pietrame;

Struttura solai: presumibilmente in legno;

Pareti portanti esterne: presumibilmente in pietrame intonacate;

Pareti interne: presumibilmente in muratura di mattoni, intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: in piastrelle di grès porcellanato.

Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: i serramenti esterni sono in pvc con vetro doppio, le porte interne sono in legno tamburato; la porta d'ingresso è costituita da un serramento in alluminio e vetro con persiana esterna;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non sono presenti i certificati di conformità degli impianti; i lavori di manutenzione straordinaria sono stati effettuati nel 2007;

Scala interna: in muratura con alzata e pedata in granito.

L'immobile pignorato ad un esame visivo si presentava in buone condizioni di manutenzione, sia all'interno, sia all'esterno.

L'immobile è dotato di due balconi, uno al primo piano e l'altro al secondo piano.

L'unità immobiliare possiede una corte di pertinenza contraddistinta dal mappale 202 con recinzione in ferro e muratura e dotata di cancello in ferro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montoggio è stato reperito il certificato cumulativo (certificato di residenza e certificato stato di famiglia) del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore), dal quale si evince che in Località Casalino, 24 è residente la famiglia del debitore composta da:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1991 al 17/01/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notai Michele Biagini	30/12/1991	11269	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 17/01/2007 al 03/10/2016	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Giorgio Figari	17/01/2007			69985	15959
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 03/10/2016	**** Omissis ****			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Morello Aurelio	03/10/2016	139575/139585	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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.

Sono allegati alla presente relazione l'atto di provenienza n. rep. 139585 del 03/10/2016 e l'atto di donazione n. rep. 69985 del 17/01/2017



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Genova aggiornate al 02/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 09/03/2018  
Reg. gen. 8208 - Reg. part. 1203  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.963,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Genova il 09/03/2018  
Reg. gen. 8208 - Reg. part. 1203  
Quota: 1/2  
Importo: € 10.963,40  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 13/06/2019  
Reg. gen. 19622 - Reg. part. 14851  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Genova il 13/06/2019  
Reg. gen. 19622 - Reg. part. 14851  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione



Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano atti successivi al pignoramento del 13/06/2019.

Dalle informazioni reperite presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate gli oneri di cancellazione sono i seguenti:

Trascrizioni: 294,00 €

Ipotecche volontarie: 35,00 €

Ipotecche giudiziali: 0,5 di imposta ipotecaria sul totale iscritto (minimo 200,00€)

Sono inoltre da considerarsi 59,00 € di bollo e 35,00 € di tassa ipotecaria.

Il calcolo verrà effettuato dall'Agenzia delle Entrate dopo il decreto di trasferimento dell'immobile.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile ricade in area AR-B1 nel P.U.C. del Comune di Montoggio, ambito di riqualificazione dei tessuti urbani, disciplinato dall'art. 45 della normativa tecnica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Unica autorizzazione edilizia reperita presso il Comune di Montoggio è la D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) prot. n. 3845 del 14/08/2007 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria per fusione di due unità abitative.



### **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.

Per quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed a quanto riportato nello stato proposto della D.I.A. n. 3845 del 14/08/2007 reperita presso il Comune di Montoggio.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile è di tipo unifamiliare e non appartiene ad un condominio.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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** - Fabbricato civile ubicato a Montoggio (GE) - Località Casalino 24

L'immobile oggetto di stima si trova in località Casalino, frazione del Comune di Montoggio, nell'alta Valle Scrivia a nord-est di Genova. La zona è raggiungibile sia dal casello autostradale di Busalla, tramite la Strada Provinciale 226, sia dalla strada che da Creto conduce a Montoggio. La frazione dista circa due chilometri sia dal comune di Montoggio, di cui fa parte, sia dal comune di Casella. Casalino è servita anche dai mezzi di trasporto pubblico ATP (Azienda Trasporti Provinciali) con partenza da Genova Brignole. L'immobile, di tipo economico, è composto da tre piani fuori terra collegati da una scala interna in muratura e da un sottotetto accessibile da una botola con scala amovibile. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza che delimita la proprietà. Costituisce ancora pertinenza dell'immobile un'area urbana separata da quella summenzionata da una strada comunale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi né attività commerciali, è necessario recarsi nei vicini comuni di Montoggio o di Casella. La frazione di Casalino, che si trova a circa 430 metri sul livello del mare, è considerata da molti genovesi località di villeggiatura estiva.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 199, Sub. 3, Categoria A3, Graffato si - Fg. 4, Part. 202, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 124.536,00

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo del valore di mercato. Tale metodo si basa sulla determinazione sintetica del più probabile valore di mercato del bene in esame riferito all'attualità, effettuato assumendo come parametro unitario il valore del metro quadrato di superficie commerciale dello stesso.

La stima del valore dell'immobile di cui si tratta è stata eseguita tenendo conto dell'attuale crisi di mercato, sono stati presi in considerazione beni consimili nella zona di ubicazione dell'immobile, si è preso atto della distribuzione interna, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del compendio immobiliare in questione (età, qualità e stato) e delle



risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici.

Le informazioni sui valori di mercato sono state reperite mediante acquisizione diretta presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona, dall'esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - OMI, dalle indagini effettuate sul sito "Immobiliare.it" e "Astegiudiziarie.it".

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore a metro quadrato risulta pari ad € 800,00/mq.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari a:

$800 \times 155,67 \text{ €/mq} = \text{€ } 124.536,00 \text{ € (centoventiquattromilacinquecentotrentasei/00 euro)}$

Non risultano difformità edilizie, né difformità catastali, unico costo da prendere in considerazione è la verifica dell'impianto elettrico esistente ed il rilascio della dichiarazione di conformità dell'impianto stesso.

Allegato all'atto di provenienza è presente l'attestato di prestazione energetica rilasciato dall'arch. Laura Farace in data 27/07/2015 con scadenza il 27/07/2025.

Si stimano pertanto i seguenti costi:

- Verifica e dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico € 1.500,00 circa.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Montoggio (GE) - Località Casalino 24	155,67 mq	800,00 €/mq	€ 124.536,00	100,00%	€ 124.536,00
Valore di stima:					€ 124.536,00

Valore di stima: € 124.536,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	6226,80	€
Altro	1500,00	€

**Valore finale di stima: € 116.809,20**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

#### ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO

Si riporta una correzione per assenza della garanzia per vizi ed evizione pari al 5%;

#### ONERI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico, non si riportano correzioni in merito.

Si stima un costo pari a circa 1.500,00 € per la verifica dell'impianto elettrico esistente e per il rilascio della dichiarazione di conformità dello stesso.

#### STATO D'USO E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione buono, è stato oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria nel 2007.

Non si riportano correzioni relative al deprezzamento per deperimento fisico e obsolescenza funzionale.

#### VARIAZIONE DEL MERCATO

Non si riportano correzioni in quanto essendo l'immobile in buono stato di manutenzione è subito abitabile e risulta comunque appetibile sul mercato.

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni a destinazione residenziale di tipo economico nel Comune di Montoggio riportano un valore che va da 610,00 € a 900,00 € a metro quadrato. La frazione di Casalino è situata a metà strada tra il centro abitato del Comune di Montoggio e quello di Casella, non è dotata di servizi e non sono presenti attività commerciali.

Si evidenzia che, non avendo proceduto all'accesso degli immobili comparabili, il rilievo delle caratteristiche è stato desunto da informazioni acquisite dagli intermediatori e dai portali immobiliari. I prezzi dei comparabili sono quelli proposti in vendita sul mercato decurtati di una quota pari al 10%-15% corrispondente al ribasso che il prezzo proposto subisce in fase di trattativa.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore non è stato incaricato di effettuare analisi strutturali del fabbricato.

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto valutatore segnala che le operazioni di rilievo durante il sopralluogo in loco sono state eseguite con molta difficoltà in quanto il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore esecutato) veniva colto da una crisi di collera e, fortemente alterato, minacciava ripetutamente di voler fare una strage contro chiunque gli avesse portato via la casa, minacciando di morte la scrivente, il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di So.ve.mo srl, il Giudice dell'Esecuzione e l'avvocato del creditore. Lo stesso riferiva inoltre di essere disoccupato e di avere la figlia con problemi di anoressia. La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice e moglie dell'esecutato, appariva calma e restava in disparte.



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 11/11/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pettinari Sara



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Montoggio (GE) - Località Casalino 24  
L'immobile oggetto di stima si trova in località Casalino, frazione del Comune di Montoggio, nell'alta Valle Scrivia a nord-est di Genova. La zona è raggiungibile sia dal casello autostradale di Busalla, tramite la Strada Provinciale 226, sia dalla strada che da Creto conduce a Montoggio. La frazione dista circa due chilometri sia dal comune di Montoggio, di cui fa parte, sia dal comune di Casella. Casalino è servita anche dai mezzi di trasporto pubblico ATP (Azienda Trasporti Provinciali) con partenza da Genova Brignole. L'immobile, di tipo economico, è composto da tre piani fuori terra collegati da una scala interna in muratura e da un sottotetto accessibile da una botola con scala amovibile. L'accesso all'immobile avviene da una corte di pertinenza che delimita la proprietà. Costituisce ancora pertinenza dell'immobile un'area urbana separata da quella summenzionata da una strada comunale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi né attività commerciali, è necessario recarsi nei vicini comuni di Montoggio o di Casella. La frazione di Casalino, che si trova a circa 430 metri sul livello del mare, è considerata da molti genovesi località di villeggiatura estiva. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 199, Sub. 3, Categoria A3, Graffato si - Fg. 4, Part. 202, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in area AR-B1 nel P.U.C. del Comune di Montoggio, ambito di riqualificazione dei tessuti urbani, disciplinato dall'art. 45 della normativa tecnica.

**Prezzo base d'asta: € 116.809,20**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 333/2019 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 116.809,20**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Montoggio (GE) - Località Casalino 24		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 199, Sub. 3, Categoria A3, Graffato si - Fg. 4, Part. 202, Categoria A3	<b>Superficie</b>	155,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione. Sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria nel 2007.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima si trova in località Casalino, frazione del Comune di Montoggio, nell'alta Valle Scrivia a nord-est di Genova. La zona è raggiungibile sia dal casello autostradale di Busalla, tramite la Strada Provinciale 226, sia dalla strada che da Creto conduce a Montoggio. La frazione dista circa due chilometri sia dal comune di Montoggio, di cui fa parte, sia dal comune di Casella. Casalino è servita anche dai mezzi di trasporto pubblico ATP (Azienda Trasporti Provinciali) con partenza da Genova Brignole. L'immobile, di tipo economico, è composto da tre piani fuori terra collegati da una scala interna in muratura e da un sottotetto accessibile da una botola con scala amovibile. L'accesso all'immobile avviene da una una corte di pertinenza che delimita la proprietà. Costituisce ancora pertinenza dell'immobile un'area urbana separata da quella summenzionata da una strada comunale. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi né attività commerciali, è necessario recarsi nei vicini comuni di Montoggio o di Casella. La frazione di Casalino, che si trova a circa 430 metri sul livello del mare, è considerata da molti genovesi località di villeggiatura estiva.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Montoggio è stato reperito il certificato cumulativo (certificato di residenza e certificato stato di famiglia) del Sig. **** Omissis **** (debitore), dal quale si evince che in Località Casalino, 24 è residente la famiglia del debitore composta da: **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****; **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****.		

