

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 365/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 365/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.021,93	18

All'udienza del 12/09/2024, il sottoscritto Arch. Grassi Anna, con studio in Via Rodi, 3 - 16145 - Genova (GE), email arch.annagrassi@gmail.com, PEC anna.grassi@archiworldpec.it, Tel. 349 1039964, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Ronco Scrivia (GE) - frazione Borgo Fornari - facente parte del fabbricato c.n.3 di piazza Giacomo Carpaneto con annessa cantina. In particolare l'appartamento è distinto con l'interno 17, è sito al piano quarto (5° f.t.) e si compone di ingresso, n.4 vani oltre cucina, bagno e n.2 ripostigli. La cantina annessa è sita al piano settimo (sottotetto) ed è attualmente distinta con il n.45.

Ronco Scrivia è un Comune della Città Metropolitana di Genova, nell'Alta Valle Scrivia, nelle vicinanze dei Comuni di Busalla e Isola del Cantone, situato a circa 330 m s.l.m.. Ronco Scrivia con le sue frazioni e località è frequentato soprattutto per la villeggiatura. Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco Naturale Regionale dell'Antola.

Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto è situato nella frazione di Borgo Fornari in prossimità del comune di Busalla, lungo la strada statale 35 dei Giovi che collega Busalla, Ronco Scrivia e Isola del Cantone ed è situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Borgo Fornari per Voltaggio sulla linea Torino-Genova dove transitano solo treni regionali. Inoltre il fabbricato è distante circa 3 Km sia dal casello di Ronco Scrivia sia dal casello di Busalla sull'autostrada A/7, 1,8 Km dalla stazione ferroviaria di Busalla e 4,7 Km dalla stazione ferroviaria di Ronco Scrivia.

I servizi sono buoni e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono buone.
(v. allegato 7 - google maps)

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.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 09/10/2024 alle ore 11.00.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati rilievi grafici e fotografici.

(v. allegato 11 - verbale sopralluogo)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Risulta depositato nel fascicolo il Certificato Ipotecario n.ro GE 147811 del 04/09/2024 di cui alla richiesta prot.n.147134 del 03/09/2024. In data 17/10/2024 sono state effettuate dalla sottoscritta le ispezioni ipotecarie dalle quali risulta che la situazione è rimasta inalterata rispetto a quanto indicato nel Certificato. (v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come risulta dal Certificato Contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di Famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Busalla in data 3/10/2024 l'esecutata è residente **** Omissis ****.

Come risulta dall'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Ronco Scrivia in data 04/10/2024 l'esecutata e il marito hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(v. allegato 9 - certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia)

(v. allegato 10 - estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio)

CONFINI

Con riferimento alla planimetria catastale 5/11/1965 l'appartamento ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario:

appartamento int.16, muri perimetrali su corso Trento Trieste, muri perimetrali su distacco, vano scala.

Sopra: appartamento int.21

Sotto appartamento int.13

Con riferimento alla planimetria catastale del 15/02/1966 e alla planimetria fornita dall'amministratore con la nuova numerazione, la cantina ha i seguenti confini partendo da nord e girando in senso orario: cantina n.44, muri perimetrali su corso Trento Trieste, cantina n.46, spazio comune di accesso.

Sopra: copertura

Sotto: appartamento al piano sesto

(v. allegato 3 - planimetria catastale appartamento)

(v. allegato 4 - planimetria catastale cantina)

(v. allegato 18 - numerazione cantine p.sottotetto)



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	107,00 mq	120,00 mq	1,00	120,00 mq	2,75 m	quarto
Balcone scoperto	4,50 mq	4,53 mq	0,25	1,13 mq	0,00 m	quarto
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	1,30 m	settimo (sottotetto)
Totale superficie convenzionale:				122,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'appartamento non è facilmente divisibile. La cantina potrebbe anche essere venduta separatamente ma, tenuto conto della situazione del mercato immobiliare di Ronco Scrivia, con valori in deciso calo da anni, si ritiene che mantenerla annessa all'appartamento possa essere un valore aggiunto e possa rendere quindi più appetibile la vendita dell'appartamento stesso.

La superficie dell'appartamento è stata calcolata a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo. L'altezza di m 1,30 della cantina è un'altezza media.

(v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 45 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 0,01



		Piano 7
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita € 0,69 Piano 4
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 45 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Rendita € 18,59 Piano 7
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7 vani Rendita € 903,80 Piano 4
Dal 09/11/2015 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 45 Categoria C2 Cl.2, Cons. 5 mq Superficie catastale 7 mq Rendita € 18,59 Piano 7
Dal 09/11/2015 al 23/09/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 28, Part. 294, Sub. 19 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7 vani Superficie catastale 118 mq Rendita € 903,80 Piano 4

L'appartamento e la cantina risultano intestati all'esecutata.

La cronistoria catastale è uguale per l'appartamento sub 19 e per la cantina sub 45.

La data 23/09/204 è la data delle visure storiche recuperate dalla sottoscritta.

Alla data dell'impianto 30/06/1987 non risultano indicati i diritti e oneri reali **** Omissis **** proprietaria fino alla data 18/10/1990 .

La variazioni del 01/01/1992 e del 09/11/2015 sono variazioni d'ufficio rispettivamente per variazione del quadro tariffario e per inserimento in visura dei dati di superficie.

(v. allegato 1 - visura catastale storica appartamento)

(v. allegato 2 - visura catastale storica cantina)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	294	19		A2	U	7 vani	118 mq	903,8 €	4	
	28	294	45		C2	2	5 mq	7 mq	18,59 €	7	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 9/10/2024 si precisa che l'appartamento è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del 5/11/1965 con esclusione di una modesta modifica interna relativa alla parziale demolizione di tramezze nella cucina.

La situazione attuale è rappresentata sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta (v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

La cantina è conforme alla planimetria catastale del 15/02/1966

Per la regolarità catastale dell'appartamento è necessario presentare una pratica DOCA - denuncia di variazione per diversa distribuzione spazi interni, contestualmente alla pratica urbanistica (v. Regolarità Edilizia). Gli oneri per la presentazione della pratica sono da quantificarsi pari a :

- € 300,00 oltre oneri di legge per il professionista;
- € 50,00 per tributi catastali

PRECISAZIONI

Come detto l'esecutata è residente nel Comune di Busalla.

L'appartamento è occupato dai genitori dell'esecutata a titolo gratuito.

(v. allegato 9 - certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia)

(v. allegato 14 - documentazione fotografica)

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere ma l'appartamento è occupato a titolo gratuito dai genitori dell'esecutata **** Omissis ****

(v. allegato 11 - verbale sopralluogo)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, con annessa cantina, è in condizioni di manutenzione sufficienti.

PARTI COMUNI

Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto è stato costruito nella prima metà degli anni sessanta del 1900.

Non esistono cortili e/o posti auto condominiali.

Il fabbricato è costituito da n. 7 piani f.t.(T+6), un piano sottotetto e un piano fondi. Il piano terra e il piano fondi sono ad uso diversi, i restanti piani sono ad uso residenziale e comprendono n.25 appartamenti; il piano sottotetto è ad uso cantine.

La struttura è in c.a..

Le facciate su piazza Carpaneto e su corso Trento Trieste (SS 35 dei Giovi) presentano un rivestimento in pietra per tutta l'altezza del piano terra e al di sopra in gran parte sono rivestite in mosaico e in restante parte intonacate e tinteggiate. Le facciate sui distacchi sono intonacate e tinteggiate. I poggioli hanno ringhiera in ferro; i serramenti sono protetti da avvolgibili in pvc. La copertura è con tetto a falde rivestite in tegole.

L'atrio di ingresso è dotato di portone in alluminio a vetri; il pavimento è in graniglia e le pareti sono in gran parte rivestite con tappezzeria, fino a un'altezza di circa m 2,50 e al di sopra intonacate e tinteggiate, e in minor parte rivestite in marmo. Il vano scala ha pedate e alzate in marmo, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro con corrimano in legno.

Il fabbricato è dotato di ascensore con portata 225 Kg - 3 persone, 7 fermate (T+6).

Trattasi di fabbricato di tipo economico-civile in discrete condizioni di manutenzione.

(v. allegato 14 - documentazione fotografica)

Le parti comuni e la ripartizione delle spese risultano descritte nel Regolamento di Condominio - articoli da 1 a 10

(v. allegato 17 - regolamento di condominio e tabelle millesimali)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dai documenti esaminati non risultano servitù o vincoli particolari.

Dall'atto di provenienza notaio F.Bonini del 3/8/2010 risulta:

"...che nel caseggiato del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente vendita, esistono terrazzi di proprietà e "uso particolari, per cui resta inteso che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, saranno "ad esclusivo e totale carico dei rispettivi proprietari in quanto i terrazzi stessi non si intendono come parti del "lastrico solare di copertura del caseggiato."

(v. allegato 6 - atto di provenienza notaio F.Bonini)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento int.17 è composto da ingresso, soggiorno, pranzo, n. 2 camere, cucina, bagno e n.2 ripostigli.

La caratteristiche di finitura sono le seguenti (v. allegato 14 - documentazione fotografica):

- porta caposcala con telaio in legno - condizioni sufficienti;
- porte interne con telaio in legno parte cieche e parte a vetri - condizioni mediamente sufficienti;
- finestre della cucina e del bagno con telaio in alluminio e doppi vetri - condizioni buone; le restanti finestre con telaio in legno con vetro singolo - condizioni insufficienti;
- avvolgibili in pvc- condizioni buone;
- pavimenti in graniglia - condizioni mediamente buone;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati - condizioni sufficienti;

- cucina: pavimento in graniglia, pareti intonacate e tinteggiate; le pareti della cucina componibile rivestite in piastrelle di ceramica - condizioni mediamente sufficiente;

- bagno: pavimento e pareti (in gran parte fino ad h.1,80 e in piccola parte fino ad h. m.2,30) rivestiti in piastrelle; il bagno è dotato di doccia, lavandino, bidet e wc - condizioni buone.

L'appartamento ha una doppia esposizione a nord-est e sud-ovest.

Gli impianti a servizio dell'appartamento coevi all'epoca di costruzione, privi delle dichiarazioni di conformità, sono i seguenti:

- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idrico;
- impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni dotati di valvole termostatiche;
- impianto di acqua calda sanitaria autonomo con calderina a gas.

Trattasi di appartamento di tipo economico-civile, rimasto sostanzialmente inalterato rispetto all'epoca della costruzione, ad esclusione del bagno ristrutturato negli ultimi anni, in condizioni di manutenzione sufficienti con finiture di tipo medio/corrente.

L'appartamento ha una buona panoramicità e luminosità.

La cantina n.45 al piano sottotetto presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- porta di accesso in ferro;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitto con mattoni a vista.

L'accesso alla cantina è difficoltoso in quanto all'interno è depositato materiale vario.

L'amministratore ha fornito una planimetria catastale del piano sottotetto con la nuova numerazione delle cantine.

(v. allegato 18 - numerazione cantine p.sottotetto)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'appartamento è occupato dalla madre e dal padre dell'esecutata che vi risiedono, senza titolo, gratuitamente.

Ai fini della successiva valutazione l'immobile sarà quindi considerato libero.

Anche la cantina è nella disponibilità dei genitori dell'esecutata; all'interno sono presenti beni personali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/10/1990 al 03/08/2010	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Matteo Finelli	18/10/1990	51794	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	02/11/1990	25195	16723
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/08/2010	**** Omissis ****		24/10/1990	10476	
		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Bonini	03/08/2010	50897	10870
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Genova	05/08/2010	26989	18486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			04/08/2010	4889	

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.

I dati sono stati desunti dal Certificato Ipotecario n.ro 147811 del 04/09/2024 presente nel fascicolo e sono stati verificati a seguito dell'esame della documentazione recuperata dalla sottoscritta e, in particolare, dall'atto di provenienza notaio Francesco Bonini n.50897/10870 del 03/08/2010 e delle ispezioni ipotecarie del 17/10/2024.

Come risulta dalla annotazione presentata in data 02/07/2021 reg.gen.n. 24503 reg.part.n.2202 alla nota di trascrizione dell'atto di provenienza notaio Bonini, allegata nel fascicolo, la sentenza del Tribunale di Genova n.3064 del 12/10/2016 ha dichiarato inefficace l'atto notaio Bonini nei confronti del procedente.

Dalle ispezioni ipotecarie del 17/10/2024 e in particolare dall'ispezione relativa alla cantina sub 45 non risulta la trascrizione dell'atto di provenienza notaio Finelli del 18/10/1990. Quanto sopra presumibilmente in quanto nella relativa nota di trascrizione, allegata nel fascicolo (v. certificato ipotecario speciale ventennale), e in particolare al Quadro B - Immobili, la cantina risulta erroneamente identificata (ubicata in piazza Carpaneto 3/18 ma nel Comune di Genova).

L'atto di provenienza notaio Francesco Bonini n.50897/10870 del 03/08/2010 è allegato alla presente

(v. allegato 6 - atto di provenienza notaio F.Bonini)

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Genova aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Genova il 09/08/2024

Reg. gen. 28897 - Reg. part. 22821

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Annotazioni a trascrizioni

- **inefficacia parziale**

Trascritto a Genova il 02/07/2021

Reg. gen. 24503 - Reg. part. 2202

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

Contro **** Omissis ****

Note: La trascrizione di riferimento è la reg.gen.n.26989 reg. part.n.18486 del 05/08/2010 relativa all'atto notaio Bonini del 03/08/2010 n.50897/10870. Il Tribunale di Genova con sentenza n.3064 ha dichiarato inefficace, nei confronti del precedente, il suddetto atto notaio Bonini

Come risulta dalla ispezioni ipotecarie del 17/10/2024 sugli immobili erano iscritte ipoteche volontarie, derivanti da concessioni a garanzia di mutuo o altra obbligazione, estinte o cancellate.

L'annotazione e la nota di trascrizione del pignoramento sono già allegate nel fascicolo.

(v. allegato 12 - ispezioni ipotecarie)

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PUC del Comune di Ronco Scrivia approvato con DGR n.477 del 4/6/2021 il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto ricade in zona RQ_TE ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei e in particolare nell'ambito RQ_TE 09 Borgo Fornari - Piazza Carpaneto di cui alla relativa scheda delle Norme di Attuazione.

Il fabbricato ricade nella fascia di esondabilità Em - fascia di esondabilità di pericolosità media con tempo di ritorno cinquecentennale.

Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (ex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939).

(v. allegato 8 - stralci PUC e scheda Norme di Attuazione)

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 risulta agibile.

In data 24/09/2024 la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ronco Scrivia.

Dall'esame della documentazione recuperata si precisa quanto segue.

Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto (ex c.n.99/E di corso Trento Trieste) è stato costruito nella prima metà degli anni sessanta del 1900.

Il progetto è stato approvato con licenza edilizia n.67/62 del 3 aprile 1963. I lavori sono iniziati in data 10/07/1963 ed ultimati in data 09/12/1964.

In data 15/12/1964 è stato rilasciato il permesso di abitabilità.

In particolare per l'appartamento int.17 oggetto di perizia non risultano depositate successive pratiche edilizie e/o domande di condono

(v. allegato 13 - licenza edilizia e abitabilità)

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 del sopralluogo si precisa che lo stato attuale è sostanzialmente conforme alla tavola datata 18/03/1963 - Pianta Piano Corrente allegata al progetto con esclusione di una modifica interna relativa alla parziale demolizione di tramezze nella cucina, così come già detto nel capitolo Dati Catastali. Inoltre risulta anche una modifica relativa al perimetro dell'appartamento, lato nord, in corrispondenza del confine con l'appartamento int.16. Si precisa che la planimetria catastale datata 5/11/1965 riporta già il perimetro corretto.

Lo stato attuale è meglio rappresentato sulla planimetria 1:100 redatta dalla sottoscritta.

(v. allegato 13 - licenza edilizia e abitabilità)

(v. allegato 22 - planimetria stato attuale)

Come precisato dalla geom.Lapina del S.U.E. del Comune di Ronco Scrivia la difformità del perimetro, da far risalire all'epoca della costruzione del fabbricato, è un'opera interna regolarizzabile con autorizzazione del proprietario del confinante appartamento int.16.

Per quanto riguarda la parziale demolizione delle tramezze nella cucina trattasi di vecchio intervento presumibilmente realizzato dopo il 1985 tenuto conto che la madre dell'esecutata, che vive nell'immobile con il marito, ha acquistato l'appartamento nel 1990 (poi venduto alla figlia nel 2010).

Per quanto riguarda la cantina l'unica planimetria disponibile è la catastale, datata 15/02/1966, in quanto nel progetto originario del 1962 la tavola del piano sottotetto non è presente. La geom. Lapina ha precisato che i vecchi progetti spesso non erano completi dal punto di vista grafico.

Per la regolarità edilizia dell'appartamento è necessario presentare una comunicazione ai sensi dell'art.22 della L.R. 16/08, per opere interne realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1 gennaio 2005, allegando un'autorizzazione del proprietario del confinante appartamento int. 16 in relazione al perimetro, contestualmente alla regolarizzazione catastale che sarà relativa solo alla demolizione delle tramezze nella cucina.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia sono pari a:

- € 172,15 per la sanzione
- € 75,00 per diritti di segreteria
- € 1.200,00 oltre oneri di legge per il professionista

Come richiesto dal quesito si allega l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Gabriele Garaventa iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati con il n.3955 e iscritto nell'Elenco Regionale dei professionisti abilitati al rilascio della certificazione energetica con il n.8527.L'APE è stato rilasciato in data 05/11/2024 con il n.50797 ed ha validità decennale.

(v. allegato 21 - Ape con ricevuta)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Come risulta dalla mail dell'amministratore le spese, sia ordinarie che straordinarie, sono state pagate a tutto settembre 2024. Come precisato dall'amministratore nei rendiconti la cantina è insieme all'appartamento.

In particolare dal preventivo della gestione ordinaria dal 1/5/2024 al 30 aprile 2025 il totale è pari a € 909,69 suddiviso in n.6 rate da € 151,61 ciascuna.

Per quanto riguarda le spese straordinarie dalla mail dell'amministratore risulta che:

"- sono state già deliberate spese per € 161.855,06 di cui già a riepilogo 148.182,06 e di queste quale quota parte di € 4.921,13 ha già versato fino al mese di settembre 1.722,42, mentre per quelle deliberate il 27.9.2024 per € 13.673 non è stato ancora fatto il riepilogo spese a carico di ciascun condomino."

Millesimi generali appartamento compresa cantina: 33,21/1000

Millesimi scale: 41,01/1000

millesimi ascensore: 46/1000

(v. allegato 15 - mail amministratore)

(v. allegato 16 - consuntivo 2023/2024 e preventivo 2024/2025)

(v. allegato 17 - regolamento di condominio e tabelle millesimali)

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Ronco Scrivia (GE) - frazione Borgo Fornari - facente parte del fabbricato c.n.3 di piazza Giacomo Carpaneto con annessa cantina. In particolare l'appartamento è distinto con l'interno 17, è sito al piano quarto (5° ft.) e si compone di ingresso, n.4 vani oltre cucina, bagno e n.2 ripostigli. La cantina annessa è sita al piano settimo (sottotetto) ed è attualmente distinta con il n.45. Ronco Scrivia è un Comune della Città Metropolitana di Genova, nell'Alta Valle Scrivia, nelle vicinanze dei Comuni di Busalla e Isola del Cantone, situato a circa 330 m s.l.m.. Ronco Scrivia con le sue frazioni e località è frequentato soprattutto per la villeggiatura. Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco Naturale Regionale dell'Antola. Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto è situato nella frazione di Borgo Fornari in prossimità del comune di Busalla, lungo la strada statale 35 dei Giovi che collega Busalla, Ronco Scrivia e Isola del Cantone ed è situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Borgo Fornari per Voltaggio sulla linea Torino-Genova dove transitano solo treni regionali. Inoltre il fabbricato è distante circa 3 Km sia dal casello di Ronco Scrivia sia dal casello di Busalla sull'autostrada A/7, 1,8 Km dalla stazione ferroviaria di Busalla e 4,7 Km dalla stazione ferroviaria di Ronco Scrivia. I servizi sono buoni e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono buone. (v. allegato 7 - google maps)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 294, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 294, Sub. 45, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 67.391,50

Per la determinazione del valore dell'immobile si è adottato il metodo di stima sintetico comparativo basato sui prezzi di mercato della zona per immobili analoghi, aventi caratteristiche e consistenza simili a quello in esame, che sono stati oggetto di recenti compravendite.

La stima del valore venale tiene conto inoltre della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione nonché della data di costruzione del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

L'analisi dei valori di mercato riferiti al mq di superficie lorda costituisce la base per la determinazione del valore venale dell'immobile considerato libero.

Il prezzo unitario da assumere è stato determinato sulla base dei valori espressi dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nonché sulla base delle quotazioni e analisi di mercato espressi dal Borsino Immobiliare per la Zona Pedemontana di Ronco Scrivia:

- OMI 1 semestre 2024: abitazioni di tipo civile in condizioni normali - da un minimo di € 680,00/mq a un massimo di € 1.000,00/mq con una media pari a € 840,00/mq (v. allegato 19 - OMI 1 semestre 2024);

- Borsino Immobiliare: abitazioni in stabili di qualità nella media di zona - da un minimo di € 600,00/mq a un massimo di € 873,00/mq con una media pari a € 736,00/mq (v. allegato 20 - Borsino Immobiliare).

Attraverso il confronto tra i dati sopra esposti e i dati forniti da agenzie di mediazione immobiliari della zona, tenuto conto della posizione centrale in cui si trova il fabbricato e della buona esposizione dell'appartamento, tenuto conto altresì delle condizioni di manutenzione sufficienti dell'appartamento, rimasto sostanzialmente inalterato rispetto all'epoca della costruzione, nonché delle discrete condizioni

di manutenzione del fabbricato, considerando l'attuale situazione di mercato, in particolare a Ronco Scrivia con un andamento negativo e prezzi in calo anche negli ultimi mesi, si ritiene di applicare il valore unitario di € 550,00 a mq di superficie convenzionale di appartamento, con annessa cantina, considerato libero:

$$\text{mq } 122,53 \times \text{€ } 550,00/\text{mq} = \text{€ } 67.391,50$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4	122,53 mq	550,00 €/mq	€ 67.391,50	100,00%	€ 67.391,50
				Valore di stima:	€ 67.391,50

Valore di stima: € 67.391,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
assenza vizi ed evizione	5,00	%

Valore finale di stima: € 64.021,93

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 26/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grassi Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica appartamento

- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - visura catastale cantina
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimetria catastale appartamento
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale cantina
- ✓ N° 5 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - atto di provenienza notaio F.Bonini
- ✓ N° 7 Google maps
- ✓ N° 8 Altri allegati - stralci PUC e norme di attuazione
- ✓ N° 9 Altri allegati - certificato contestuale di residenza, di stato civile, di stato di famiglia
- ✓ N° 10 Altri allegati - estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- ✓ N° 11 Altri allegati - verbale sopralluogo
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 13 Altri allegati - licenza edilizia e abitabilità
- ✓ N° 14 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 15 Altri allegati - mail amministratore
- ✓ N° 16 Altri allegati - consuntivo spese ordinarie 2023-2024 e preventivo 2024-2025
- ✓ N° 17 Altri allegati - regolamento di condominio e tabelle millesimali
- ✓ N° 18 Altri allegati - numerazione cantine p.sottotetto
- ✓ N° 19 Altri allegati - OMI 1 semestre 2024
- ✓ N° 20 Altri allegati - Borsino Immobiliare
- ✓ N° 21 Altri allegati - APE con ricevuta
- ✓ N° 22 Altri allegati - planimetria stato attuale
- ✓ N° 23 Altri allegati - perizia versione privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4

Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Ronco Scrivia (GE) - frazione Borgo Fornari - facente parte del fabbricato c.n.3 di piazza Giacomo Carpaneto con annessa cantina. In particolare l'appartamento è distinto con l'interno 17, è sito al piano quarto (5° f.t.) e si compone di ingresso, n.4 vani oltre cucina, bagno e n.2 ripostigli. La cantina annessa è sita al piano settimo (sottotetto) ed è attualmente distinta con il n.45. Ronco Scrivia è un Comune della Città Metropolitana di Genova, nell'Alta Valle Scrivia, nelle vicinanze dei Comuni di Busalla e Isola del Cantone, situato a circa 330 m s.l.m.. Ronco Scrivia con le sue frazioni e località è frequentato soprattutto per la villeggiatura. Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco Naturale Regionale dell'Antola. Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto è situato nella frazione di Borgo Fornari in prossimità del comune di Busalla, lungo la strada statale 35 dei Giovi che collega Busalla, Ronco Scrivia e Isola del Cantone ed è situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Borgo Fornari per Voltaggio sulla linea Torino-Genova dove transitano solo treni regionali. Inoltre il fabbricato è distante circa 3 Km sia dal casello di Ronco Scrivia sia dal casello di Busalla sull'autostrada A/7, 1,8 Km dalla stazione ferroviaria di Busalla e 4,7 Km dalla stazione ferroviaria di Ronco Scrivia. I servizi sono buoni e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono buone. (v. allegato 7 - google maps) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 294, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 294, Sub. 45, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Nel PUC del Comune di Ronco Scrivia approvato con DGR n.477 del 4/6/2021 il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto ricade in zona RQ_TE ambiti di riqualificazione dei tessuti urbani e tessuti edificati con caratteri eterogenei e in particolare nell'ambito RQ_TE 09 Borgo Fornari - Piazza Carpaneto di cui alla relativa scheda delle Norme di Attuazione. Il fabbricato ricade nella fascia di esondabilità Em - fascia di esondabilità di pericolosità media con tempo di ritorno cinquecentennale. Il fabbricato non risulta vincolato ai sensi della parte II del DL 42/2004 e ss.mm.ii sulla tutela del patrimonio storico architettonico (sex L.1089/1939) e non risulta vincolato ai sensi della parte III del DL 42/2004 sulla tutela dei beni ambientali (ex L.1497/1939). (v. allegato 8 - stralci PUC e scheda Norme di Attuazione)

Prezzo base d'asta: € 64.021,93

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 365/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.021,93

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ronco Scrivia (GE) - piazza Giacomo Carpaneto 3/17, edificio 3, interno 17, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 294, Sub. 19, Categoria A2 - Fg. 28, Part. 294, Sub. 45, Categoria C2	Superficie	122,53 mq
Stato conservativo:	L'appartamento, con annessa cantina, è in condizioni di manutenzione sufficienti.		
Descrizione:	Trattasi di immobile ad uso residenziale sito in Ronco Scrivia (GE) - frazione Borgo Fornari - facente parte del fabbricato c.n.3 di piazza Giacomo Carpaneto con annessa cantina. In particolare l'appartamento è distinto con l'interno 17, è sito al piano quarto (5° f.t.) e si compone di ingresso, n.4 vani oltre cucina, bagno e n.2 ripostigli. La cantina annessa è sita al piano settimo (sottotetto) ed è attualmente distinta con il n.45. Ronco Scrivia è un Comune della Città Metropolitana di Genova, nell'Alta Valle Scrivia, nelle vicinanze dei Comuni di Busalla e Isola del Cantone, situato a circa 330 m s.l.m.. Ronco Scrivia con le sue frazioni e località è frequentato soprattutto per la villeggiatura. Il territorio comunale è interamente compreso nel Parco Naturale Regionale dell'Antola. Il fabbricato c.n.3 di piazza Carpaneto è situato nella frazione di Borgo Fornari in prossimità del comune di Busalla, lungo la strada statale 35 dei Giovi che collega Busalla, Ronco Scrivia e Isola del Cantone ed è situato nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Borgo Fornari per Voltaggio sulla linea Torino-Genova dove transitano solo treni regionali. Inoltre il fabbricato è distante circa 3 Km sia dal casello di Ronco Scrivia sia dal casello di Busalla sull'autostrada A/7, 1,8 Km dalla stazione ferroviaria di Busalla e 4,7 Km dalla stazione ferroviaria di Ronco Scrivia. I servizi sono buoni e gli accessi sono ottimi. Le possibilità di parcheggio sono buone. (v. allegato 7 - google maps)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		