

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**N. Gen. Rep. 771/2017**

**ELABORATO PERITALE**

---

*Tecnico incaricato: Geom. Fabio Quadri*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2190*  
*iscritto all'Albo del ex Tribunale di Chiavari al N.221*  
*C.F. QDR FBA 62M12 E488Z - P.Iva 01046990998*  
*con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108*  
*telefono: 0185482237*  
*fax: 0185455633*  
*email: fabio @quadricanepa.it ; fabio.quadri@geopec.it*

---

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85  
(N.C.T.: foglio 10, mappale 672)  
Lotto 3**

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

La corte esterna oggetto di stima circonda il fabbricato di Via Montanaro Disma civ. 85 oggetto del presente pignoramento ed è ubicata nel Comune di Carasco, e precisamente:

- **Corte esterna** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85, censita all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 672 (vedi all.to n°3).

In detto appezzamento di terreno sono localizzati i posti auto (non censiti) asserviti alle cinque unità residenziali che compongono l'edificio di Via Montanaro Disma civ. 85 nonché le scale esterne di accesso e le servitù di passaggio per accedere all'appartamento int. 1 posto al piano seminterrato e alla retrostante cantina.

La corte, realizzata nel periodo di costruzione del fabbricato (tra il 1976 e il 1981), presenta una pavimentazione in battuto di cemento, una recinzione con muretto in cls e ringhiera metallica e un cancello carrabile; quest'ultimo è esistente, poiché all'interno di tale corte, come da licenza di costruzione n 45/1976, ricade una zona a parcheggio per tre posti auto. I restanti due posti auto sono ubicati all'esterno della recinzione lungo la strada Vicinale degli Orti.

**La corte sviluppa una superficie totale di circa mq 370.00** e confina a nord con la strada vicinale degli Orti, a ovest con la Via Montanaro Disma, a sud e est con il mappale 1745.

La corte risulta essere di proprietà del Signor:

-

-

-

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

-

-

-

**sezione terreni**, foglio 10, mappale 672 (corte esterna)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO**

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo la corte risultava priva di contratti di locazione attivi e pertanto da considerare libera.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna*

4.2.2. *Pignoramenti*

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di*  
*nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di*  
 Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e  
*spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare (vedi all.to n° 5).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

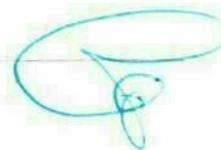
A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. \_\_\_\_\_ per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
 Perito Geom. Fabio Quadri



4.3.2. *Conformità catastale:*

La corte oggetto della presente procedura non risulta rappresentata al Catasto Urbano, ma solo nella mappa catastale del Catasto Terreni.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione della mappa e visura catastale allegata (vedi all.to n°1-3).

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**6. **ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

## 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

-  
-  
-

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

## 6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- **F** per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

7. **PRATICHE EDILIZIE**

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile non ha un'altezza.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Corte esterna	370,00		0,90	333,00
<b>TOTALE</b>				<b>333,00</b>

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7).**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 3):****8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima; valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **200,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

**8.3 Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Corte esterna	333,00	€. 200,00	€. 66.600,00

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

**8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima**

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 0,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
<u>Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:</u>	<u>€. 0,00</u>
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 0,00</b>

**8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**(\*) €66.600,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri




**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 2  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 5)  
Lotto 4**

**4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 2 (piano rialzato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 5 (vedi all.to n°3). L'appartamento, posto al piano rialzato del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno; inoltre, l'appartamento dispone di un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da due camere da letto, che lo circonda ad eccezione dei prospetti nord ed est.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.70 di cui utili c.ca mq 84.90 oltre ad una superficie lorda di circa mq 30.20 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 106.74 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e finite al civile tinteggiate, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

-  
-  
-

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri





Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di N° dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri , in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

##### 4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE G** (vedi all.to n° 9)

#### 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- ]
- ]

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- I

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

### Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		18,1		
Cucina		11,15		
Bagno		6,00		
Camera 1		13,85		
Camera 2		14,45		
Camera 3		13,50		
Disimpegno		7,85		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>100,70</b>	<b>84,90</b>	<b>1,00</b>	<b>100,70</b>
Balcone		30,20	0,20	6,04
<b>TOTALE</b>				<b>106,74</b>

#### Accessori:

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3

#### Esposizione e panoramicità:

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Copertura

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta semplice a battente non blindato materiale:legno, condizioni buone
Pareti esterne	materiale: intonaco tinteggiato in buono stato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Porte interne	tipologia:a battente,materiale: legno Condizione : buone
Infissi esterni	serramento in legno Condizioni: buone Tapparella in plastica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone
Fognatura	Note: con salvavita e videocitofono tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con calderina in cucina alimentazione: metano cittadino ,rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: buone , conformità: conforme
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 4):**

**8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a **€/ mq. 1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

**8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare  
Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	106.74	€. 1.300,00	€. 138.762,00
<u>B</u>	<u>Cortile pertinenziale Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		<u>€. 13.320,00</u>
<b>TOTALE lotto 4</b>				<b><u>€ 152.082,00</u></b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 27.752,40
Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):	€. 27.752,40
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€. 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 60.504,80</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

( 152.082,00 – 60.504,80 ) = **€. 91.577,20.** (novantunomilacinquecentosettantasette,20).

**(\*) €91.600,00**

(\*) Valore arrotondato

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 3  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 6)  
Lotto 5**

**5. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 3 (piano primo), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 6 (vedi all.to n°3). L'appartamento, posto al piano primo del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno; inoltre, l'appartamento dispone di un balcone accessibile dal soggiorno, dalla cucina e da due camere da letto, che lo circonda ad eccezione del prospetto est.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 100.70 di cui utili c.ca mq 84.90 oltre ad una superficie lorda di circa mq 35.50 di balcone, il tutto per una superficie commerciale di mq. 107.80 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e finite al civile tinteggiate, le porte interne sono in legno, i serramenti interni sono in legno mentre i serramenti esterni sono tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale non di pregio ma aperta all'area circostante e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- 
- 
- 

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri





Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di \_\_\_\_\_ dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – ( vedi all.to n° 5).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale**

##### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. R \_\_\_\_\_, per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamento di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

##### 4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE G** (vedi all.to n° 9)

#### 6. **ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- ]
- ]
- ]

Giudice Dr. Dott. ROBERTO BONINO  
Perito Geom. Fabio Quadri



in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

## 6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

## 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

### Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno		18,1		
Cucina		11,15		
Bagno		6,00		
Camera 1		13,85		
Camera 2		14,45		
Camera 3		13,50		
Disimpegno		7,85		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>100,70</b>	<b>84,90</b>	<b>1,00</b>	<b>100,70</b>
Balcone		35,50	0,20	7,10
<b>TOTALE</b>				<b>107,80</b>

### **Accessori:**

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3.

### **Esposizione e panoramicità:**

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

### **Caratteristiche descrittive:**

#### Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Copertura

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

L. 11/17

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta semplice a battente non blindato materiale:legno, condizioni buone
Pareti esterne	materiale: intonaco tinteggiato in buono stato condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone
Porte interne	tipologia:a battente,materiale: legno Condizione : buone
Infissi esterni	serramento in legno Condizioni: buone Tapparella in plastica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone
Fognatura	Note: con salvavita e videocitofono tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con calderina in cucina alimentazione: metano cittadino, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: buone , conformità: conforme
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

## **8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 5):**

### **8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a **€/ mq. 1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### **8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio  
Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	107.80	€. 1.300,00	€. 140.140,00
<u>B</u>	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		<u>€ 13.320,00</u>
<b>TOTALE lotto 5</b>				<b>€ 153.460,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1). Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 0,00
Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):	€. 28.028,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 5.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
<u>Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:</u>	<u>€. 0,00</u>
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 33.028,00</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

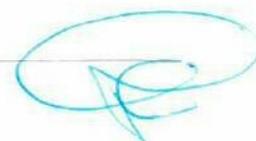
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(153.460,00 – 33.028,00) = **€. 120.432,00.** (centoventimilaquattrocentotrentadue,00).

**(\*) € 120.400,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 5  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 8)  
Lotto 6**

**6. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Appartamento** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 interno 5 (piano terzo mansardato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 8 (vedi all.to n° 3).

L'appartamento, posto al terzo ed ultimo piano mansardato del fabbricato, è accessibile dal vano scala condominiale NON dotato di impianto di ascensore.

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato in tegole in cemento, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

L'appartamento oggetto di stima, è composto da ingresso, dal quale si accede ad ampio soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera; i locali sono provvisti di serramenti "velux" posti sulla copertura, poiché trattasi di sottotetto.

Si precisa che la corte esterna che circonda l'edificio, anch'essa colpita dal presente pignoramento è stata individuata, descritta e valutata separatamente (LOTTO 3). Considerata la possibilità di utilizzo della stessa come area parcheggio (attualmente non censita) ho disposto che essa costituisca pertinenza degli appartamenti posti nel fabbricato civ. 85.

**L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 46.00 di cui utili c.ca mq 40.55, il tutto per una superficie commerciale di mq. 46.00 (vedi all.to n° 2).**

Il bagno risulta pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con predisposizione per vasca, doccia, bidet, w.c., lavandino con finestra di aereazione diretta.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in piastrelle di ceramica, le pareti interne intonacate e finite al civile tinteggiate, i soffitti finiti con perline, le porte interne sono in legno/vetro, mentre i serramenti interni sono in legno doppio vetro.

L'impianto elettrico è sottostraccia munito di salvavita e di impianto video-citofonico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio e calderina a condensazione marca Vaillant, mentre quello di condizionamento con split marca Samsung.

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona).

L'appartamento confina a ovest con Via Montanaro Disma e a nord, sud ed est con cortile.

L'appartamento risulta essere di proprietà del Signor:

- 
- 
- 

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- 
- 
- 

**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani – rendita Euro 198,84. (Appartamento)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 int. 5, risultava non occupato e privo di contratti di locazione e pertanto da ritenersi libero.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di **FRANCESCO FIORENTINO SOCIETÀ**, per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di **FRANCESCO FIORENTINO SOCIETÀ** con sede in Milano e contro **NUCERA FRANCESCO** nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n° 5).

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. R. [redacted], per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri [redacted] in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vale precisare che il certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, riporta la - **CLASSE F** (vedi all.to n° 9)

## 6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

#### 6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- ..... er la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

### 7. PRATICHE EDILIZIE

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

#### Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE

L'immobile al piano sottotetto ha un'altezza interna massima di 2,50 ml e minima di 1,10 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Soggiorno/K		20,45		
Camera		11,75		
Bagno		5,85		
Ingresso		2,50		
<b>TOTALE APP.TO</b>	<b>46,00</b>	<b>40,55</b>	<b>0,80</b>	<b>36,80</b>

#### **Accessori:**

L'immobile dispone della quota indivisa di 1/5 del cortile circostante il fabbricato destinato parzialmente ad area parcheggio. Lo stesso è stato descritto e valutato separatamente come LOTTO n° 3

#### **Esposizione e panoramicità:**

Le esposizioni cardinali prevalenti sono a SUD con visuale gradevole sulla val Graveglia e a OVEST su Via Montanaro Disma (strada principale – statale val Fontanabuona)

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone .

Copertura

tipologia: a falde inclinate con tegole cemento

Condizioni: buone

##### Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica , condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta semplice a battente non blindato

Pareti esterne

materiale:legno, condizioni buone

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle di

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Porte interne	ceramica, condizioni: buone tipologia: a battente, materiale: legno
Infissi esterni	Condizione : buone serramento in legno Condizioni: buone Tapparella in plastica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone Note: con salvavita e videocitofono
Fognatura	tipologia: rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: rete comunale.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone
Termico	tipologia: autonomo con calderina in cucina alimentazione: metano cittadino ,rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: radiatori alluminio condizioni: buone , conformità: conforme
Condizionamento	tipologia: autonomo con pompa di calore alimentazione: rete elettrica distribuzione: tubi in rame, diffusori: split condizioni: buone , conformità: conforme
Gas	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

## **8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 6):**

### **8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a **€/ mq. 1.300,00.**

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

### **8.2 Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare  
Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

### 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	36.80	€. 1.300,00	€. 47.840,00
<u>B</u>	<u>Cortile pertinenziale</u> <u>Quota di 1/5</u>	<u>Vedi LOTTO 3</u>		<u>€ 13.320,00</u>
<b>TOTALE lotto 6</b>				<b>€ 61.160,00</b>

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1).

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€. 0,00
Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):	€. 9.568,00
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€. 2.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€. 0,00
Oneri x sanzioni	€. 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione ( parti da ultimare )	€. 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€. 0,00
<u>Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:</u>	<u>€. 0,00</u>
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€. 11.568,00</b>

### 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

(61.160,00 – 11.568,00 ) = **€. 49.592,00** (quarantanovemilacinquecentonovantadue,00).

**(\*) €49.600,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri




**Bene in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85  
(N.C.E.U.: foglio 10, mappale 749, sub. 3)  
Lotto 7**

**7. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA**

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno del fabbricato plurifamiliare sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma, e precisamente:

- **Cantina** sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 (piano seminterrato), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – foglio 10, mappale 749, subalterno 3 (vedi all.to n°3).

L'edificio, composto da quattro piani fuori terra e uno seminterrato (quest'ultimo con accesso indipendente), risulta suddiviso in n° 5 unità immobiliari a uso residenziale.

La cantina, si sviluppa su un solo piano ed è accessibile dalla corte esterna non di proprietà, gravata pertanto da servitù di passo pedonale.

Si precisa che la corte esterna non risulta essere di proprietà esclusiva alla cantina e pertanto non viene computata nella valutazione del presente lotto (vedi lotto 3).

Il fabbricato risulta realizzato nel periodo compreso tra il 1976 e il 1981, ha caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato tamponata in mattoni di laterizio, solai in latero-cemento compreso quello di copertura ultimato a terrazza, pareti interne ed esterne intonacate con finitura in arenino, il tutto in ottimo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ricade nell'immediato entroterra di Chiavari, nella bassa val Fontanabuona, alla confluenza di due valli: la valle Sturla e la val Graveglia; si giunge all'immobile percorrendo la statale della val Fontanabuona. (Vedi all.to n° 1).

**L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq. 46,90, di cui utili c.ca mq. 35,85, con altezza di c.ca ml. 2,70 e confina a Nord e Ovest e Sud con terrapieno, a Est con Appartamento (mapp. 749 sub. 4)**

La cantina, realizzata in muratura addossata ad un muro di contenimento munito di serramento in alluminio, presenta una pavimentazione in battuto di cemento, le pareti interne e i soffitti sono intonacate e il serramento interno è in alluminio.

L'appartamento e la cantina risulta essere di proprietà del Signor:

- ' ,
- 
- 

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- 
- 
- 

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



**sezione urbana**, foglio 10, mappale 749, subalterno 3, categoria C/2, classe U, consistenza 38 mq. – rendita Euro 78,50. (Locale deposito)

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n°3)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL CONTESTO URBANO

*Caratteristiche della zona:* periferica residenziale a traffico scorrevole con parcheggi insufficienti.

*Servizi della zona:* servizi primari sufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.

*Caratteristiche delle zone limitrofe:* destinazione residenziale e commerciale.

## 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo la cantina sita in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 risultava occupata da \_\_\_\_\_ ma priva di contratto di locazione attivo e pertanto da considerare libera

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- *Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria di Chiavari il 14/11/2016 ai nn. 10052/1225 emesso dal Tribunale di Genova il 14/07/2016, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Verona, ed a carico di NUCERA FRANCESCO, per un importo di € 450.000,00 a garanzia del capitale € 392.759,28*

L'ipoteca è riferita alla quota di 1/3 di Nucera Francesco dell'immobile oggetto della presente procedura.

#### 4.2.2. Pignoramenti

- *Pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Chiavari il 19/10/2017 ai nn. 9421/7289, a favore di E \_\_\_\_\_ con sede in Milano e \_\_\_\_\_ nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Genova in data 06/10/2017 n° 8844 di Repertorio, per un importo di € 392.759,28, oltre interessi successivi e spese occorrente.*

Il pignoramento è riferito alla quota di 1/3 di \_\_\_\_\_ dell'immobile oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – ( vedi all.to n° 5).

- 4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito dell'indagine effettuata presso l'ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Carasco risultano le seguenti pratiche edilizie presentate relativamente all'immobile eseguito:

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976, sottoscritta dal Sig. [redacted] per la costruzione di una casa di civile abitazione;
- Licenza Edilizia in variante, rilasciata ai Sigg.ri [redacted], in data 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di due appartamenti di cui uno al piano seminterrato ed uno al piano rialzato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993, per opere abusive realizzate nel fabbricato consistenti nella realizzazione di un appartamento al piano sottotetto e una cantina al piano seminterrato;

**Il sottoscritto C.T.U. ritiene che l'immobile oggetto della presente procedura, risulta conforme ai titoli urbanistici/edilizi relativi all'immobile stesso.**

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.to n°4)

4.3.2. *Conformità catastale:*

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta conforme con quanto rappresentato agli atti catastali.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione del certificato catastale e della planimetria catastale allegata (vedi all.to n°3).

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**6. ATTUALE PROPRIETARIO E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuale proprietario (dal 14 dicembre 1976 ad oggi):

- 
- 
- 

in forza di scrittura privata autenticata dal Notaio Santo Galvagna del 14 dicembre 1976, trascritta a Chiavari il 08/01/1977 ai nn. 230/213.

6.2. Precedenti proprietari (sino al 14 dicembre 1976):

- [redacted], per la quota di 1000/1000 nato a Carasco (GE) il 06/11/1922;

Per migliori chiarimenti vedasi certificazione notarile e visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – (vedi all.to n°5).

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



**7. PRATICHE EDILIZIE**

- Licenza Edilizia n. 45 del 24/08/1976;
- Licenza Edilizia in variante del 03/06/1980;
- Certificato di agibilità n° 10/09/1981;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 89 del 22/04/1993;
- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 90 del 22/04/1993;

**Calcolo superficie reale LORDA, reale UTILE, COMMERCIALE**

L'immobile ha un'altezza interna di 2,70 ml.

Destinazione	Sup. lorda	Sup. utile	Coefficiente	Sup.COMMERCIALE (sup. lorda x coeff)
Cantina	46,90	36,85	0,30	14,07
<b>TOTALE</b>				<b>14,07</b>

**Accessori:**

L'immobile non dispone di accessori.

**Esposizione e panoramicità:**

L'esposizione cardinale prevalente è a SUD con visuale non di pregio ma tranquilla verso le abitazioni circostanti

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali**

Murature perimetrali

materiale: pilastri c.a. con tamponamento in muratura  
condizioni: buone.

Solai

tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: buone.

Copertura

tipologia: a terrazza  
Condizioni: buone

**Componenti edilizie e costruttive:**

Pavim. Interna

materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone

Portone di ingresso

tipologia: anta semplice a battente

Pareti esterne

materiale: alluminio, condizioni buone

Infissi esterni

materiale: intonaco tinteggiato in buono stato  
condizioni: buone  
serramento in alluminio  
Condizioni: buone

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V,  
condizioni: buone

**L' immobile si presenta nel suo complesso in un buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi all.to n° 7)**

**8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA (LOTTO 7):****8.1 Criteri di Stima**

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o simili a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per l' immobile sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85 pari a €/ mq. **1.300,00.**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

## 8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

## 8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	14,07	€ 1.300,00	€ 18.291,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I. - Osservatorio Mercato Immobiliare anno 2017) riporta per la zona in oggetto (tipologia abitazioni di tipo economico) un segmento tra il valore minimo pari a €/mq.1.250,00 e il valore massimo pari a €. 1.850,00 (codice di zona D1). Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

## 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 20% trattandosi di immobile gravato da locazione:	€ 0,00
Riduzione del valore del 20% trattandosi di quota indivisa (1/3):	€ 3.658,20
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:	€ 0,00
Oneri x sanzioni	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€ 0,00
Riduzione per stato d'uso e manutenzione (parti da ultimare )	€ 0,00
Riduzione per stato di possesso:	€ 0,00
Riduzione per oneri giuridici non eliminabili:	€ 0,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni alla stima</b>	<b>€ 4.658,20</b>

## 8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

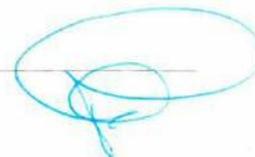
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

( 18.291,00 – 4.658,20 ) = **€ 13.632,80** (tredicimilaseicentotrentadue,80 ).

**(\*) € 13.600,00**

**(\*) Valore arrotondato**

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri



## INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – Estratto di mappa catastale – Ortofoto;  
(N.C.T.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 672, scala 1:1000)
- all.to n° 2 - Planimetria degli immobili sito in Comune di Carasco, Via Montanaro Disma civ. 85;  
(N.C.E.U.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 749 Sub. 3-4-5-6-7-8)
- all.to n° 3 – Visure catastale e planimetrie catastali inerenti gli immobili siti in Comune di Carasco civ. 85;  
(N.C.E.U.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 749 Sub. 3-4-5-6-7-8)  
(N.C.T.: Comune di Carasco – foglio 10 mappale 672, scala 1:1000)
- all.to n° 4 – Documentazione Urbanistica
- all.to n° 5 – Visura ipotecaria aggiornata alla data di redazione della perizia;
- all.to n° 6 – Certificazioni energetiche relative agli appartamenti oggetto di procedura (copia)
- all.to n° 7 – Documentazione fotografica;
- all.to n° 8 – Certificati di residenza;
- all.to n° 9 – Contratti di locazione;
- all.to n° 10 – Comunicazioni al CTU;
- all.to n° 11 – Attestazione di deposito in cancelleria della relazione peritale e di invio della medesima (via posta ordinaria) al creditore precedente e al debitore;

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino  
Perito Geom. Fabio Quadri

