

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Crovo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 244/2024 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 54.178,70	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 16/08/2024, il sottoscritto Geom. Crovo Claudio, con studio in Via Umberto I 42/1 - 16044 - Cicagna (GE), email studiocm2000@gmail.com, PEC claudio.crovo@geopec.it, Tel. 018 51872216, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento (Foglio 3 mappale 76/13) posto in fregio al Corso Buenos Aires dal quale ha accesso diretto a mezzo di atrio e scale condominiali , posto al piano primo sotto strada ; l'immobile è ubicato in zona residenziale .- Nella zona sono presenti i principali servizi pubblici e privati .-

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega copia dell'atto di compravendita di provenienza in capo all'esecutata (cfr. all. "A") .-

CONFINI

l'immobile confina con da nord in senso orario con cantine , passaggio comune a mezzo muro perimetrale , area cortilizia a mezzo muro perimetrale , corridoio comune , vano scale , sotto il suolo .-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina-ingresso	9,00 mq	13,54 mq	1	13,54 mq	2,77 m	S1
Bagno	2,64 mq	3,46 mq	1	3,46 mq	2,77 m	S1
Camera	12,60 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,77 m	S1
Totale superficie convenzionale:				35,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà .-



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1953 al 28/06/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 0,15 Piano S-1
Dal 28/06/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 0,15 Piano 1S
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 264,68 Piano 1S
Dal 01/01/1994 al 01/04/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1S
Dal 01/04/1999 al 03/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1S
Dal 03/06/2004 al 05/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 751, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1S
Dal 05/11/2004 al 24/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 76, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 206,58 Piano 1S
Dal 24/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 76, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Rendita € 206,58 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/08/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 76, Sub. 13 Categoria A4 Cl.5, Cons. vani 2,5 Superficie catastale Totale mq. 33 ; Sup. tot. escluse aree scoperte 33 mq



		Rendita € 206,58 Piano S1
--	--	------------------------------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	76	13		A4	5	vani 2,5	Totale mq. 33 ; Tot. escluse aree scop. 33 mq	206,58 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale urbana in atti (cfr. all" E") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. " G") si sono riscontrate le seguenti difformità :

- realizzazione di nuove tramezze per realizzazione del locale bagno
- realizzazione di vano porta nella parete dividente il locale cucina dal locale camera
- non disegnato pilastro nella parete est del locale cucina , tra le due finestre

Per la regolarizzazione catastale occorre predisporre pratica Docfa di variazione

Le spese per la regolarizzazione catastale sono presuntivamente all'attualità le seguenti :

- Spese tecniche per redazione Docfa compreso oneri fiscali :€ 384,30
- Diritti catastali : € 50,00

TOTALE SPESE : € 434,30

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione



PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.-

PARTI COMUNI

Dalla lettura dell'atto di compravendita costituiscono parti comuni dell'immobile la proporzionale quota di comproprietà dell'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto e di quanto per legge, uso, consuetudine e/o regolamento di condominio, costituisce bene comune condominiale.-

Dalla lettura del Regolamento di Condominio (cfr. all. "P") si riscontra all'art. 2 che " A) costituiscono proprietà comune a tutti i condomini del caseggiato in modo indivisibile e inalienabile : a) l'area sulla quale sorge il fabbricato ; b) le fondazioni , i muri maestri e anche quelli che estendendosi dalla fondazione al tetto costituiscono l'ossatura della costruzione ; c) il tetto dell'intero caseggiato ; d) i canali di gronda ; e) la rete di fognatura ed i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto , escluso quanto di pertinenza dei singoli ; f) la striscia di terreno sul lato sud del caseggiato , fino all'ingresso di servizio , con l'avvertenza che sulla stessa avranno diritto di accesso , al medesimo , tutti i condomini " ; "B) Costituiscono proprietà comune dei soli appartamenti in modo indivisibile ed alienabile : a) Portone d'ingresso e accessori , i corridoi che portano alle cantine , le scale , i pianerottoli , le ringhiere ; b) le colonne montanti dell'acqua , del gas e dell'energia elettrica fino al punto di diramazione dei vari appartamenti ; L'impianto elettrico completo nelle scale ; Il terreno adibito a giardino è invece annesso all'appartamento sud-ovest del piano terreno ; c) Le altre parti che non possono essere oggetto di proprietà esclusiva giustificata da titolo " .-

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita (all. "A") e dalle visure presso la Conservatoria di Chiavari (all. "F") non si rileva l'esistenza di servitù , censo , livello e usi civici gravanti sul bene pignorato .-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione : Sud-Est

Altezza interna utile : ml. 2,77

Struttura verticale perimetrale : muratura di mattoni intonacata al civile



Pareti interne : muratura di mattoni intonacata al civile ed in parte rivestita con piastrelle di ceramica

Pavimentazione interna : parquet di legno nei locali cucina e camera , piastrelle di ceramica 10x10 nel locale bagno

Rivestimento pareti : pareti bagno con mosaico a rete per una altezza di ml. 1,10 e piastrelle di ceramica 10x10 sottostante per una altezza di ml. 1,00 ; porzioni pareti cucina rivestite con piastrelle di ceramica 10x10 a cornice per una altezza di ml. 0,50/0,60 sopra banco di lavoro

Apparecchiature bagno : piatto doccia , WC con cassetta ad incasso , lavabo , rubinetteria di tipo miscelatore

Apparecchiature cucina : lavandino

Infissi interni : legno ad una anta e porta scorrevole di accesso al bagno

Infissi esterni : PVC e vetrocamera

Impianti : riscaldamento autonomo con calderina Vaillant a gas e termosifoni in alluminio ; impianto elettrico sotto traccia , impianto televisivo , impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico , impianto fognario allacciato alla fognatura pubblica . impianto citofonico di tipo audio

Ascensore : l'edificio è dotato di ascensore ma non serve il piano sottostrada dove è ubicato l'immobile di cui trattasi

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Si precisa come rilevasi dai verbali redatti dalla SOVEMO e dal sottoscritto CTU (cfr. all. "I") che l'immobile è utilizzato da persona in prova al servizio sociale di tipo ordinario , detenzione domiciliare e semilibertà dalla libertà , in forza di scrittura privata non registrata e senza data (cfr. all. "Q") .-

Dai predetti verbali risulta che nessuno ha la residenza nell'immobile .-

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1999 al 16/06/2004	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Cecchini Alberto	01/04/1999	25564	6510
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	14/04/1999	2575	1910



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		La Spezia	16/04/1999	957	
Dal 03/06/2004 al 26/08/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Lanzavecchia Marco	03/06/2004	13356	3965
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chiavari	16/06/2004	6122	4467
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIAVARI aggiornate al 26/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 16/06/2004
Reg. gen. 6123 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00



Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: Not. Lanzavecchia Marco
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 13357
N° raccolta: 3966
Note: Durata : anni 20

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 21/05/2024
Reg. gen. 5050 - Reg. part. 388
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Not. Lanzavecchia Marco
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 13357
N° raccolta: 3966

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chiavari il 07/06/2024
Reg. gen. 5816 - Reg. part. 4960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è per il recupero della somma di € 69.234,28 oltre interessi e spese come da atto di precetto notificato

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- Cancellazione ipoteca volontaria : € 35,00

- Cancellazione pignoramento : € 294,00 di cui € 200,00 per imposta ipotecaria , € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 per taxa ipotecaria .-



NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente - Variante generale le cui NTA sono state modificate ed integrate in attuazione del D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998 (cfr. all. "L"), classifica l'immobile secondo l'art. 10 - Zona B (RE-B) - Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata , nello specifico come segue :

PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione urbanistica :

- Area Portuale : Variante - Perimetro dell'area interessata dalla variante per il 100% ; REB - Zona residenziale di tipo B - Saturata per il 100% ;

- Zona con divieto di recupero di volumi e superfici costituenti unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale : Divieto comm. - Area vincolata per il 100%

- Zonizzazione : Z. esondata - Zona storicamente esondata per il 28%

PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione paesistica

- Zonizzazione paesistica : Fascia costiera e piana dell'Entella (TU, ID-CO, ID-MO-A, IS-TR-TU) per il 100%

- Struttura insediativa storica : Insediamento agricolo di pianura a carattere sparso per il 96%

PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione geologica :

- Carta Geomorfologica - Alluvioni recenti fluviali e marine (solo localmente terrazzate) per il 100%

- Carta di zonizzazione - Zone A2 : con limitati condizionamenti ; per interventi mediamente o particolarmente indicenti sull'attuale assetto del territorio , o per presumibili problemi geotecnici per il 100%

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

- Assetto geomorfologico - Modificabilità di tipo B per il 100%

- Assetto insediativo - Tessuto urbano per il 100%

- Assetto vegetazionale - COL-ISS-MA per il 100%

PIANO DI BACINO

- Carta delle fasce fluviali - Fascia A (Tr=50) per il 100%

- Suscettività al dissesto - PG0 - Suscettività al dissesto molto bassa per il 100%

PLANIMETRIA DEI VINCOLI AMBIENTALI

- Vincoli Ambientali : Vincolo D.M. 19/06/1958 (Vincolo via) per il 100%

VINCOLI DI LEGGE

- Centri abitati (L. 865 del 22 ottobre 1971) - Area vincolata per il 100%

- Centri abitati (D:P.R. 495/1992 - Area vincolata per il 100%

Dalla cartografia dei vincoli della Regione Liguria l'immobile non ricade in zona di Bellezze di insieme (cfr. all."L")



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.

A seguito di richiesta di accesso agli atti effettuata in data 30/09/2024 presso il competente ufficio tecnico del Comune di Lavagna, l'incaricato ha reperito per l'immobile di cui trattasi la seguente documentazione edilizia (cfr. all. "M"):

L'edificio che comprende l'immobile oggetto di stima è stato autorizzato con pratica edilizia n. 185/1950 a seguito di istanza ad edificare in data 31/03/1950 .-

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con nota n. 30 del 07/06/1951 , visto il progetto n. 48 approvato in data 10/10/1950 .-

Per l'immobile di cui trattasi dall'ufficio non sono state reperite successive pratiche edilizie.-

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per l'immobile risulta essere stata redatta la certificazione energetica - APE in data 19/02/2024 - codice identificativo n. 0720248231 (cfr. all."N") .-

Dal confronto tra la planimetria di progetto - piano dei fondi (cfr. al. "M") e la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. "G") non si è riscontrata corrispondenza per le seguenti difformità :

- la disposizione delle tramezzature interne dei locali a progetto non corrispondono alle tramezzature interne dei locali attuali e alla planimetria catastale redatta in data 26/02/1953 (cfr. all. "E") ; successivamente alla redazione della planimetria catastale, dove l'immobile è stato rappresentato correttamente nella sua conformazione perimetrale esterna come da progetto , è stato modificato il locale cucina con la realizzazione del locale bagno.-

- nella parete perimetrale est sono state realizzate due aperture non indicate nella planimetria di progetto ma già esistenti alla data della redazione della planimetria catastale depositata agli atti del catasto in data 26/02/1953 in quanto in essa rappresentate .-

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie riscontrate occorre produrre comunicazione ai sensi dell'art. 48 , comma 2 , della L.R. n. 16/2008 e s.m.i.

Le spese necessarie alla regolarizzazione all'attualità si possono quantificare come segue:

- Spese tecniche per redazione pratica edilizia , compreso oneri fiscali : € 1.281,00
- Diritti di segreteria : € 115,00



- Sanzioni amministrative : € 516,00

TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA : € 1.912,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile , pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto , - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato , esaustivo e definitivo sul punto .

D'altra parte , per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto , non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti , oneri , sanzioni , tempi di regolarizzazione e pagamenti , manifestazione che gli uffici alle risultanze delle consultazioni svolte , rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio .

Alla luce di ciò , nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate , quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e , per quanto attiene gli importi economici , in indirizzo prudenziale , ciò al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali .

In conclusione , pertanto , è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale .-

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 170,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 875,38

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'amministratore del Condominio ha comunicato a mezzo mail i dati suindicati e allegato copia del Regolamento di Condominio (cfr. all. "P") specificando nel contempo che per quanto riguarda gli eventuali lavori straordinari questi non sono stati ancora deliberati alla data del 22/10/2024 ma si palesano



infiltrazioni dalla facciata che dovranno essere risolti mediante affidamento di incarichi tecnici e affidamento lavori di manutenzione straordinaria da deliberarsi alle prossime assemblee .-

L'immobile di cui trattasi ha i seguenti millesimi : millesimi generali : 25,00 ; millesimi scala : 25,00 ;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Trattandosi di unico immobile oggetto di pignoramento si è formato il Lotto Unico .-

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1

Trattasi di appartamento (Foglio 3 mappale 76/13) posto in fregio al Corso Buenos Aires dal quale ha accesso diretto a mezzo di atrio e scale condominiali , posto al piano primo sotto strada ; l'immobile è ubicato in zona residenziale .- Nella zona sono presenti i principali servizi pubblici e privati .-

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 76, Sub. 13, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 59.500,00

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare .-

Nel giudizio di stima , in generale , i fattori determinanti sono :

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana e ambientale ;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie .-

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentato dai caratteri della microzona intesa come la posizione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale , nonché il contesto ambientale ed economico sociale con riferimento all'assetto urbanistico , ai servizi ai collegamenti (sia come viabilità privata , sia come servizi di trasporto pubblico) , etc.



Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da :

- epoca di costruzione ;
- dimensione e tipologia della struttura ;
- caratteristiche tecnico-costruttive ;
- stato di conservazione e manutenzione ;
- livello estetico e qualità architettonica ;
- livello di piano , esposizione e luminosità ;
- razionalità distributiva degli spazi interni ;
- servizi ed impianti tecnologici ;
- pertinenze comuni ed esclusive (balconi , terrazzi , cantina , soffitta , box , posto auto , giardino , ect.) ;
- situazione ipotecaria ;
- destinazione d'uso e capacità di reddito ;
- ecc. ;

Illustrate sinteticamente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliari e dell'intero stabile condominiale che lo contiene come da paragrafi precedenti , si procede alla determinazione del valore di stima per metro quadrato di superficie lorda commerciale determinata ai sensi dell'art. 1 dei Criteri Generali del D.P.R. 138/1998 in vigore dal 27/05/1998 con il quale si determina che la superficie lorda commerciale è costituita dalla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali ,(dove queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare .- I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero , sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. , mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25 .-

Si ritiene corretto associare ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto metodo sintetico- comparativo) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni , da appositi listini , da quotazioni immobiliari e sugli studi eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Genova ;

- Nello specifico tali dati sono rappresentati dai seguenti valori :
- * Agenzia del Territorio - OMI - 2° Semestre 2023 (ultimo disponibile)
La categoria catastale A/4 dell'immobile di cui trattasi è " Abitazioni di tipo popolare " le cui quotazioni non risultano presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Fascia/Zona : Centrale/CENTRO STORICO E ZONA URBANA ALL'INTORNO .- Poichè è mancante nelle quotazioni OMI la categoria A/4 - abitazioni di tipo popolare , occorre fare riferimento alla tipologia OMI presente più prossima - Abitazioni di tipo economico- stato conservativo NORMALE : VALORE DI MERCATO : MIN 1700 €/mq. - MASSIMO 2500 €/mq (VALORI RIFERTI ALLA SUPERFICIE LORDA) e applicare a questi valori il coefficiente correttivo riduttivo di 1,05 come stabilito dal provv. adE n. 120.811 del 27/07/2007 , da cui si otterrà : valore minimo $1700/1,05 = \text{€}/\text{mq. } 1619$ - valore massimo : $2500 / 1,05 = \text{€}/\text{mq. } 2380$ p.a. .- Per la determinazione del segmento tra il valore minimo e medio in cui si colloca l'immobile oggetto di



stima si procede in conformità ai punti 1.1 , 1.2 , 1.3 , 1.4 del provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 2007/120811 del 27 luglio 2007 , così come pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n. 182 del 7 agosto 2007 e recante disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1 , comma 307 della Legge 27 dicembre 2007 , n. 296 (legge finanziaria 2007) .-

Le quotazioni per lo stato conservativo " NORMALE " (le condizioni dell'immobile sono NORMALI) relative alla categoria catastale ???? sono pertanto quelle ottenute con il calcolo sopraindicato .-

Il valore Normale dell'immobile secondo le quotazioni OMI è determinato come segue considerata la superficie lorda dell'appartamento escluso poggiosi in mq. 35,00 , con la seguente formula : Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val. OMI min) x K , dove K rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula : $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$, da cui partendo dai dati base : Valore OMI min. €/mq. 1619 - Valore OMI max €/mq. 2380 ; K1 (taglio superficie - fino a mq. 45) : 1 ; K2 (livello di piano - piano seminterrato) = 0 , si avrà :

Valore di $K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

- Valore normale unitario : $1619 + (2380 - 1619) \times 0,25 = \text{€/mq. } 1.800,00 \text{ p.a.}$, corrispondente al segmento tra il valore minimo e massimo in cui si colloca l'immobile .-

* Borsino Immobiliare.it

- Per la zona CENTRO STORICOE ZONA URBANA ALL'INTORNO le quotazioni fornite per le abitazioni in stabili di fascia MEDIA sono corrispondenti ad €/mq 1674 per il valore minimo , €/mq. 2148 per il valore medio ed €/mq. 2622 per il valore massimo .- I valori sopraindicati devono essere rapportati a dei coefficienti di merito relativi all'immobile come indicato: Abitazione LIBERA : 0% ; piano SEMINTERRATO SENZA ASCENSORE : -25% ; stato di conservazione NORMALE : 0% ; Luminosità - MEDIAMENTE LUMINOSO : 0% ; Esposizione e vista - ESTERNA : +5% ; Edificio normale OLTRE 40 ANNI : 0% ; Riscaldamento - AUTONOMO : +5% ; coefficiente complessivo di merito da applicare : -15% da cui i valori saranno modificati in €/mq. 1420,00 p.a. per il valore minimo , €/mq. 1825,00 per il valore medio ed €/mq. 2230,00 p.a. per il valore massimo .-

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro è pari a 26.029,08 € (206,58 x 126)

Il valore catastale ai fini dell'imposta di Registro come prima casa è pari a 23.859,99 € (206,58 x 115,50)

Il CTU, sulla base delle considerazioni della situazione attuale del mercato immobiliare , visto le informazioni e le assunzioni svolte e descritte nei paragrafi precedenti della relazione , della ubicazione di piano dell'immobile e della sua localizzazione , delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche , nonché per favorire la vendita all'asta , ritiene di stabilire per gli immobili oggetto di valutazione un valore di mercato medio pari ad 1700,00 €/mq. .-

La vendita dovrà intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova , comprensivo di eventuali accessori e pertinenze , con annessi diritti , azioni , ragioni , servitù attive e passive se e come esistono , ed in particolare con i proporzionali diritti di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato , di cui l'immobile fa parte , sulle fondazioni , sui muri perimetrali , sulle scale e su tutto quanto per legge , uso e regolamento di condominio , consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato , fissi ed infissi , annessi e connessi , nulla escluso .-



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1	35,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 59.500,00	100,00%	€ 59.500,00
				Valore di stima:	€ 59.500,00

Valore di stima: € 59.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro - Oneri di regolarizzazione catastale	434,30	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1912,00	€

Valore finale di stima: € 54.178,70

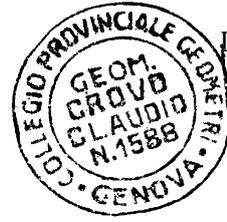
RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare

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.

Cicagna, li 24/10/2024





L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Crovo Claudio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Copia atto Not. Lanzavecchia (all. "A") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Planimetria catastale NCT (all. "B") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale attuale (all. "C") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (all. "D") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria UIU (all. "E") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Conservatoria Chiavari (all. "F") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria stato attuale dei luoghi (all. "G") (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (all. "H") (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo (all. "I") (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione urbanistica (all. "L") (Aggiornamento al 26/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione edilizia (all. "M") (Aggiornamento al 30/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione energetica - APE (all. "N") (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia privacy (all. "O")
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dati condominiali (all. "P")
- ✓ N° 1 Altri allegati - Scrittura privata non registrata (all. "Q") (Aggiornamento al 03/01/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1

Trattasi di appartamento (Foglio 3 mappale 76/13) posto in fregio al Corso Buenos Aires dal quale ha accesso diretto a mezzo di atrio e scale condominiali , posto al piano primo sotto strada ; l'immobile è ubicato in zona residenziale .- Nella zona sono presenti i principali servizi pubblici e privati .- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 76, Sub. 13, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale vigente - Variante generale le cui NTA sono state modificate ed integrate in attuazione del D.P.G.R. n. 287 del 14/09/1998 (cfr. all. "L"), classifica l'immobile secondo l'art. 10 - Zona B (RE-B) - Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata , nello specifico come segue : PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione urbanistica : - Area Portuale : Variante - Perimetro dell'area interessata dalla variante per il 100% ; REB - Zona residenziale di tipo B - Saturata per il 100% ; - Zona con divieto di recupero di volumi e superfici costituenti unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale : Divieto comm. - Area vincolata per il 100% - Zonizzazione : Z. esondata - Zona storicamente esondata per il 28% PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione paesistica - Zonizzazione paesistica : Fascia costiera e piana dell'Entella (TU, ID-CO, ID-MO-A, IS-TR-TU) per il 100% - Struttura insediativa storica : Insediamento agricolo di pianura a carattere sparso per il 96% PIANO REGOLATORE GENERALE - Zonizzazione geologica : - Carta Geomorfologica - Alluvioni recenti fluviali e marine (solo localmente terrazzate) per il 100% - Carta di zonizzazione - Zone A2 : con limitati condizionamenti ; per interventi mediamente o particolarmente indicenti sull'attuale assetto del territorio , o per presumibili problemi geotecnici per il 100% PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO - Assetto geomorfologico - Modificabilità di tipo B per il 100% - Assetto insediativo - Tessuto urbano per il 100% - Assetto vegetazionale - COL-ISS-MA per il 100% PIANO DI BACINO - Carta delle fasce fluviali - Fascia A (Tr=50) per il 100% - Suscettività al dissesto - PG0 - Suscettività al dissesto molto bassa per il 100% PLANIMETRIA DEI VINCOLI AMBIENTALI - Vincoli Ambientali : Vincolo D.M. 19/06/1958 (Vincolo via) per il 100% VINCOLI DI LEGGE - Centri abitati (L. 865 del 22 ottobre 1971) - Area vincolata per il 100% - Centri abitati (D:P.R. 495/1992 - Area vincolata per il 100% Dalla cartografia dei vincoli della Regione Liguria l'immobile non ricade in zona di Bellezze di insieme (cfr. all."L")

Prezzo base d'asta: € 54.178,70



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 244/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 54.178,70

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Lavagna (GE) - Corso Buenos Aires, civ. 157 (ex 113), interno 1, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 76, Sub. 13, Categoria A4	Superficie	35,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.-		
Descrizione:	Trattasi di appartamento (Foglio 3 mappale 76/13) posto in fregio al Corso Buenos Aires dal quale ha accesso diretto a mezzo di atrio e scale condominiali , posto al piano primo sotto strada ; l'immobile è ubicato in zona residenziale .- Nella zona sono presenti i principali servizi pubblici e privati .-		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 16/06/2004
Reg. gen. 6123 - Reg. part. 1072
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Percentuale interessi: 5,90 %
Rogante: Not. Lanzavecchia Marco
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 13357
N° raccolta: 3966
Note: Durata : anni 20
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Chiavari il 21/05/2024
Reg. gen. 5050 - Reg. part. 388
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Not. Lanzavecchia Marco
Data: 03/06/2004
N° repertorio: 13357
N° raccolta: 3966

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Chiavari il 07/06/2024
Reg. gen. 5816 - Reg. part. 4960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento è per il recupero della somma di € 69.234,28 oltre interessi e spese come da atto di precetto notificato

