

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

MIAMI SPV SRL

Creditore procedente

Avv. ALDO BISSI E AVV MONICA GIACOMETTI

CONTRO

Debitori eseguiti

G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

RELAZIONE PERITALE

CONCLUSIONI DEFINITIVE

A seguire un elenco con le indicazioni riassuntive e schematiche degli elementi decisivi al fine di autorizzare la vendita degli immobili oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di stima consistono in:

- immobile n.1 posto nel Comune di **Leivi**, (già Via Crocetta civ. 65), **Via I Maggio civ.2, piano T, piani 1 e 2** distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, cat A/7, classe 3, Vanj 19, superficie totale 438 mq, rendita catastale Euro 3140,06

L'edificio ad uso abitativo confina a nord con il mappale 691 di stessa proprietà, a est con il mappale 1449, a sud-ovest con la strada provinciale, a nord-ovest con i mappali 97 e 1896.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

- terreno n. 1 posto nel Comune di Leivi, distinto al NCT del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro 1,67.

Il terreno a giardino-uliveto a nord-est con il mappale 1933, a sud-est con il mappale 1449, a sud-ovest con il mappale 98 (stessa proprietà), a nord-ovest con il mappale 1896.

- **Nota:** Si precisa che lo stato attuale dell'immobile n.1 non è più un unico immobile indipendente ad uso monofamiliare, ma costituito in realtà da **due unità immobiliari** a destinazione abitativa: la prima sita al **piano terra** (abitazione A), la seconda distribuita al **primo piano e secondo piano** sottotetto (abitazione principale B). Il frazionamento attuale autorizzato è frutto dell'intervento di ristrutturazione edilizia risalente al 2001 (vd. Concessione edilizia n. 53 del 22/09/2001 e varianti) previo Atto di asservimento per due posti auto per l'unità immobiliare al piano terra abitazione A e per l'unità immobiliare al piano1+piano2 abitazione B principale - atto registrato n. 899 il 02/08/2001.

Tuttavia ad oggi a livello catastale risulta ancora un solo immobile, conservandone i dati catastali originari tra cui anche la classe A/7 (Villini), mentre in realtà oggi ognuna delle due unità immobiliari, non essendo più una casa monofamiliare indipendente, rientra nella classe A/2 (abitazione di tipo civile).

Al momento della redazione della relazione di stima tali immobili sopra indicati risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. Angrisani Angelo come di seguito indicato:

I. sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
per la quota di **proprietà di 1/1** degli immobili n.1 e n.2

Al momento della redazione della relazione di stima degli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Trascrizione a favore** del 06/06/2001, Registro Particolare n. 3831, Registro Generale n. 4855, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28809

Rogante: NOTAIO GUIDO SANTORO

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

A favore:

_____, nato a _____, C.F. _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ ta a Genova il _____ C.F. _____
relativamente all'unità
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

*Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, (ex Via Crocetta civ 65) Via I Maggio civ.2, pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 19*

*Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza
4 are 30 centiare*

- **Trascrizione contro** del 10/08/2001, Registro Particolare n. 6120, Registro Generale n. 7673, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2001 numero di repertorio 29037

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI

106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore:

COMUNE DI LEIVI, con sede in Leivi cod fisc 00650430101 relativamente all'unità negoziale
n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi,

catasto fabbricati

protocollo 1 anno 1955

Natura: CO- corte o resede

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 98

(trattasi di vincolo cortile abitazione ad edificio di civile abitazione soggetto a intervento di ristrutturazione con frazionamento – atto di asservimento area)

- **Trascrizione contro** del 05/06/2012, Registro Particolare n. 3624, Registro Generale n. 4350, atto notarile pubblico del 08/05/2012 numero di repertorio 180428/40450

Rogante: NOTAIO CHIODI DAELLI ENRICO

Sede: MILANO

ATTO TRA VIVI – 100 COSTITUZIONE VINCOLO IN TRUST

A favore:

_____, nato a _____ il _____ C.F. _____ relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____, nato a _____ il _____ ; C.F. _____ - relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ 65) pt P1 P2 distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98*

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

- *Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 12/01/2024, Registro Particolare n. 282, Registro Generale n.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

330, atto giudiziario del 30/11/2023 numero di repertorio 9121

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI GENOVA

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

MIAMI SPV S.R.L., con sede in Milano cod fisc 11763990964 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ nato a _____, C.F. _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

*Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via i Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ 65) pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98*

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

*Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza
4 are 30 centiare*

Risultano le seguenti **iscrizioni:**

- **Iscrizione contro** del 06/06/2001, Registro Particolare n. 587, Registro Generale n. 4856, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28810

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

IPOTECA VOLONTARIA

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino cod fisc 06210280019 domicilio ipotecario eletto Torino, piazza San Carlo 156 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ nato a _____ C.F. _____
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Debitori non datori di ipoteca:

..... nata a

Unità negoziale n. 1:

*Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ 6)5 pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955*

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

*Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza
4 are 30 centiare*

- **Iscrizione contro** del 03/04/2002, Registro Particolare n. 455, Registro Generale n. 3618, atto notarile pubblico del 25/03/2002 numero di repertorio 29804

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino cod fisc 06210280019 domicilio ipotecario eletto Torino, piazza San Carlo 156 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

..... F relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

..... nata a

Unità negoziale n. 1:

- *Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ 65) pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955
Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani*
- *Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*
- **Iscrizione contro** del 15/10/2003, Registro Particolare n. 1736, Registro Generale n.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

11715, atto notarile pubblico del 02/10/2003 numero di repertorio 31234

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

(derivante da 168 concessione a garanzia mutuo)

A favore:

BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A., con sede in Genova cod fisc 02942940103 domicilio ipotecario eletto Genova, via Ceccardi 1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

..... nato i ivamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

....., con sede

Unità negoziale n. 1:

- *Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Crocetta civ 65) pt, p1, p2*

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

identificativo dell'immobile nella formalità precedente

comune di Leivi Catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955

- *Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*

- **Iscrizione contro** del 18/12/2006, Registro Particolare n. 2492, Registro Generale n. 14174, atto notarile pubblico del 04/12/2006 numero di repertorio 34309/7804

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

(derivante da 176 concessione a garanzia mutuo fondiario)

A favore:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

BANCO DI SAN GIORGIO società per azioni, con sede in Genova cod fisc 02942940103 domicilio ipotecario eletto Genova, via Ceccardi 1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

..... nato a , C.F. relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Crocetta civ 65) pt distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98
Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani*
- *Immobile n.2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*

- **Iscrizione contro** del 20/12/2012, Registro Particolare n. 976, Registro Generale n. 9451, ALTRO ATTO del 11/12/2012 numero di repertorio 830/4812

Pubblico ufficiale : EQUITALIA NORD S.P.A.

Sede: MILANO

IPOTECA LEGALE

(derivante da 0300 ruolo (art 77 del dpr n. 602 del 1973)

A favore:

EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano cod fisc 07244730961 domicilio ipotecario eletto in Genova, via delle Casacce civ.1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

..... nato a , , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

- *Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Crocetta civ 65) pt p1 p2 distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98
Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani*



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

- *Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*
- **Iscrizione contro** del 01/04/2021, Registro Particolare n. 310, Registro Generale n. 3364, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28810

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino C.F. 06210280019 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

nata :

Unità negoziale n. 1:

- *Immobilie n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Crocetta civ 65) pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98
Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani*
- *Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare*

L'unità immobiliare al **piano terra** (abitazione A) e l'unità immobiliare composta dai locali del **piano primo e secondo** (sottotetto) (abitazione principale B) formano **due lotti distinti** in quanto già autorizzati quali due unità immobiliari distinte, ognuna delle quali con posto auto assegnato (atto di asservimento posto auto registrato n. 899 il 02/08/2001)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

di superficie commerciale pari a:

LOTTO 1 = mq.164,15 appartamento(A) al PT + 44,40giardino e posto auto=mq.208,55

Da cui:

Valore complessivo dell'immobile Euro 495.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quattrocentonovantacinquemila,00** arrotondato per lieve difetto.

Il valore ottenuto, partendo dal valore del mercato di riferimento e desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risulta lievemente superiore al valore massimo (2.100,00 Euro/mq) di riferimento OMI riferito alla tipologia di "abitazioni civili" in condizioni normali in tale zona.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, il valore medio dei prezzi di vendita ammonta a Euro 2.700,00/mq. valore riferito ad unità immobiliari, in buono o ottimo stato di conservazione e di manutenzione con analoghe caratteristiche qualitative.

Considerato un ulteriore ribasso pari al 10% del prezzo unitario commerciale quale incentivo alle vendite, da cui Euro 2.700,00 -230,00= Euro 2.430,00, che arrotondato per lieve difetto risulta pari a Euro 2400,00/mq.

Considerate le caratteristiche qualitative dell'intero immobile, più che buone per finiture, manutenzione e vista panoramiche, considerate che le unità abitative risultano quale frazionamento da un fabbricato originariamente costruito come Villetta, oltre che essere ubicate in zona relativamente centrale rispetto al Comune di Leivi, può essere assunto quale valore di mercato di riferimento relativamente all'immobile in oggetto il valore pari quindi a Euro **2.400,00/mq.**

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

quindi il seguente valore complessivo:

2.400,00 Euro/mq x 208,55 mq. = 500.520,00 Euro

Da cui la decurtazione delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia, catastale e agibilità è pari a Euro 4.000,00,

da cui il valore finale pari a Euro 496.520,00

arrotondando per lieve difetto si ottiene il valore complessivo dell'immobile finale pari a Euro 495.000,00 (Euro quattrocentonovantacinquemila,00)

LOTTO 2 = mq.286,48 appartamento B (P1 + P2) + 8,90area pertinenziale+ 29,97 mq posto auto+ 23 mq giardino uliveto = 348,35 mq.

Valore complessivo dell'immobile Euro 833.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di Euro ottocentotrentatremila,00 (arrotondato per lieve difetto).

Il valore ottenuto, partendo dal valore del mercato di riferimento e desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risulta lievemente superiore al valore massimo (2.100,00 Euro/mq) di riferimento OMI riferito alla tipologia di "abitazioni civili" in condizioni normali in tale zona.

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, il valore medio dei prezzi di vendita ammonta a Euro 2.700,00/mq, valore riferito ad unità immobiliari, in buono o ottimo stato di conservazione e di manutenzione con analoghe caratteristiche qualitative.

Considerato un ulteriore ribasso pari al 10% del prezzo unitario commerciale quale incentivo alle vendite, da cui Euro 2.700,00 -230,00= Euro 2.430,00, che arrotondato per lieve difetto risulta pari a Euro 2400,00/mq.

Considerate le caratteristiche qualitative dell'intero immobile, più che buone per finiture, manutenzione e vista panoramiche, oltre che in zona relativamente centrale rispetto al Comune di Leivi, può essere assunto quale valore di mercato di riferimento relativamente all'immobile in



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

oggetto il valore pari quindi a **Euro 2.400,00/mq.**

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

2.400,00 Euro/mq x 348,35 mq. = 836.040,00 Euro

Da cui la decurtazione delle spese di ripristino per la regolarizzazione edilizia, catastale e agibilità è pari a Euro 3.000,00,

da cui il valore finale pari a Euro 833.040,00

arrotondando per lieve difetto si ottiene il valore complessivo dell'immobile finale pari a Euro 833.000,00 (Euro ottocentotrentatremila,00)

QUESITO PERITALE

La sottoscritta Arch. Martina Zappettini iscritta al n°2058 all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova, con studio professionale a Chiavari, in Corso Buenos Aires, 24/11 – 16043 – tel/fax 0185/300584, è stata nominata esperta nell'esecuzione citata in epigrafe, e dopo aver prestato giuramento di rito in data 10/02/2024, ha assunto dall'Ill.mo Giudice Cristina Tabacchi l'incarico di eseguire la stima relativamente ai seguenti immobili:

1 immobile n.1 posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già via Crocetta civ. 65) piani T-1°-2°

distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, cat A/7, classe 3, Vani 19, superficie totale 438 mq, rendita catastale Euro 3140,06

2 terreno n. 1 posto nel Comune di Leivi,

distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro 1,67

In **VIA PRELIMINARE** la scrivente:

- ha provveduto al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma secondo C.P.C. e delle notifiche degli avvisi ai creditori iscritti ex art. 498, comma secondo C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur non esaustiva in quanto mancante delle planimetrie catastali, per cui l'ha completata ai fini di un'esaustiva stesura della relazione peritale;
- ha verificato che non risultano ulteriori pignoramenti;
- ha verificato che i debitori eseguiti NON abbiano titolarità sull'immobile in virtù di successione *mortis causa*;
- ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in data 13/03/2024 alle ore 9.50 in presenza del custode di SO.VE.MO e del sig. _____ in rappresentanza del figlio proprietario eseguito sig. _____ di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL.1**) In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con idonei strumenti tecnici e fotografie con macchina digitale al fine della corretta valutazione della consistenza dei luoghi e in vista di un'altrettanta corretta restituzione grafica degli stessi (ALL. 6).

1. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE

La scrivente, dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed aver eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria, ha inoltre reperito con la collaborazione del collega di studio presso i competenti uffici pubblici la seguente documentazione:

- in data 13 aprile 2024 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare ad effettuare:
 - ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento (**ALL.3**)
- In data 14/02/2024 si è provveduto presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizi catastali ad effettuare:
 - visura storica degli immobili in oggetto (**ALL.2**) comprensiva dell'estratto di mappa e delle piante catastali
- In data 07/03/2024 presso il Comune di Leivi, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica e si è proceduto con la richiesta di verificare l'eventuale presenza di pratiche inerenti modifiche e variazioni all'immobile



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

in oggetto (**ALL.4**). Sono risultati i seguenti documenti comunali:

- Atto di asservimento per due posti auto per unità imm. al piano terra e per unità imm. al piano1+piano2 – atto registrato n. 899 il 02/08/2001
- Pratica edilizia n.38 del 27/07/2001 autorizzazione ed. per progetto di sanatoria (art.13 L. 47/85) opere di completamento delle sistemazioni esterne per risanamento dei muri perimetrali
- pratica edilizia n. 53 del 22/09/2001– Concessione edilizia per opere di ristrutturazione edilizia e frazionamento in due unità immobiliari del fabbricato esistente
- Pratica edilizia n. 01 del 16/04/2002 - Variante in corso d'opera per opere interne al piano terra
- Pratica edilizia n. 01 del 28/09/2002 - Variante finale per opere interne al piano terra

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato in data 13/03/2024 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

L'immobile n.1 distinto in due unità immobiliari:

- 1 unità immobiliare (appartamento) sito in Via I Maggio civ.2 (già via Crocetta civ. 65) disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal giardino a Sud-Est e a Nord-Ovest con annessa taverna disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal giardino a Nord-Ovest
- 2 unità immobiliare (appartamento) sito in Via I Maggio civ.2 (già via Crocetta civ. 65) disposta su due livelli (piano primo e secondo sottotetto) e accessibile dal giardino a Nord-Est;

L'immobile n.2

- terreno classificato quale *uliveto* fg.5 mapp 691

1.b) Identificazione catastale

- immobile n.1 posto nel **Comune di Leivi**, Via Crocetta civ. 65 (Via I Maggio civ.2)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

piani T-1°-2 distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, sub ---, cat A/7, classe 3, Vani 19, superficie totale 438 mq, rendita catastale Euro 3140,06

- terreno n. 1 posto nel **Comune di Leivi**, distinto al NCT del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro 1,67

Si precisa che per lo stato attuale dell'immobile n.1 non c'è esatta corrispondenza tra la pratica comunale depositata, la planimetria catastale e la consistenza indicata in visura.

Gli immobili n.1, n.2, OGGETTO DI PIGNORAMENTO, risultano essere attualmente di **piena proprietà del sig.** , nato a il C.F.

per la quota di 1/1 come da visura storica dell'immobile. (vd.punto 2.1)

1.c) Segnalazione delle pratiche

Presso il Comune di Leivi, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata in merito agli immobili oggetto di stima risultano le seguenti pratiche relative alla ristrutturazione dell'edificio

- Pratica edilizia n.38 del 27/07/2001 autorizzazione ed. per progetto di sanatoria (art.13 L. 47/85) opere di completamento delle sistemazioni esterne per risanamento dei muri perimetrali
- Atto di asservimento per due posti auto per unità imm. al piano terra e per unità imm. al piano1+piano2 - atto registrato n. 899 il 02/08/2001
- Concessione edilizia n. 53 del 22/09/2001 per ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari (abitazione A derivata al piano terra e abitazione B principale ai piani 1 e 2) del fabbricato e relativo asservimento di area parcheggio interne al cortile di proprietà come da Atto registrato
- Pratica edilizia n. 01 del 16/04/2002 - Variante in corso d'opera per opere interne al piano terra
- Pratica edilizia n. 01 del 28/09/2002 - Variante finale per opere interne al piano terra.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Si evidenzia che nelle pratiche si indica che l'edificio abitativo sia ubicato al civ.13 di Via I maggio, mentre nell'Atto di asservimento dei posti auto al civ.2.

1.d) Necessità di variazione catastale

E' presente un'unica planimetria catastale (ALL.2) di tutte le unità residenziali individuate in quanto non è stato effettuato aggiornamento a seguito del frazionamento.

Al fine della vendita dei beni in oggetto, una volta effettuati gli interventi di ripristino delle incongruenze edilizie presenti e meglio descritte al punto 1.e) occorre procedere a variazione catastale delle unità n.1 e n.2 mediante procedura DOCFA.

- *Il terreno è conforme alla situazione descritta in catasto*

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

- L'unità immobiliare n.1 posto nel Comune di **Leivi**, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65) **piano T** distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98
APPARTAMENTO PIANO TERRA e TAVERNA

L'appartamento al PT è conforme alle pratiche edilizie depositate, ad eccezione del fatto che la porta di collegamento tra appartamento e taverna è stata attualmente tamponata. Il ripristino del passaggio e l'unione della taverna all'appartamento non necessita di pratica edilizia, in quanto trattasi di ripristinare l'apertura del varco come da stato autorizzato.

- L'unità immobiliare n.2 posto nel Comune di **Leivi**, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65) **piani 1° e 2° sottotetto** distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98,

APPARTAMENTO PIANO PRIMO e SECONDO

I due piani risultano un'unica unità immobiliare abitativa.

Una scala interna fa accedere agli ingressi al primo e al secondo piano.

L'unità immobiliare è conforme alla pratica depositata

- terreno n. 1 posto nel Comune di Leivi, distinto al NCT del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691 qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

1,67

1.f) Suddivisione in lotti

- L'unità immobiliare n.1 posto nel Comune di **Leivi**, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65) **piano T**, denominata abitazione A nell'Atto di asservimento posti auto, distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, insieme al giardino pertinenziale e al posto auto assegnato è da considerarsi **LOTTO 1**
- L'unità immobiliare n.2 posto nel Comune di **Leivi**, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65) **piani 1-2** denominata abitazione principale B nell'Atto di asservimento posti auto, distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, insieme al posto auto assegnato e al terreno distinto al NCT del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691 è da considerarsi **LOTTO 2**

L'edificio ubicato a Leivi in Via I Maggio civ.2 (già_civico 65 di via Crocetta), risulta suddiviso in due unità residenziali con annesse aree pertinenziali e aree a parcheggio, (come da atto di asservimento di cui sopra) e terreno a giardino-uliveto; è accessibile da Via I Maggio mediante cancello carrabile con apertura elettronica e con cancello pedonale che introduce, attraverso il giardino, all'ingresso dell'unità immobiliare posta a piano terra sul fronte Sud-Ovest e a Nord-Est .

Sul Fronte ovest dell'edificio una scala esterna conduce ad un livello del giardino più elevato (terreno individuato a NCT al foglio 5, mappale 691) che corre lungo il prospetto nord est; da un pianerottolo si accede al vano scala comune agli immobili 2 e 3.

Il terreno è accessibile dal giardino e direttamente dalla strada a sud est.

2. RELAZIONE DI STIMA



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65) piani T-1°-2° distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98,

consistono ad oggi in due unità immobiliari abitative distinte:

n.1 appartamento al piano terra e taverna -accessorio diretto non comunicante- *abitazione A*,
n.2 appartamento composto dai locali siti al piano primo e piano secondo, *abitazione principale B*. Il terreno ubicato nel Comune di Leivi, distinto al NCT al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq è accessibile dall'area pertinenziale dell'unità immobiliare n.2 collegata all'ingresso su strada (Via I Maggio) a sud est.

Tali immobili sono individuati:

dal *PUC in ambito AR-CO* (ambito di riqualificazione degli impianti residenziali saturi)

dal *PTCP in zona MO-A* (assetto insediativo), *zona ID-CO* (assetto geomorfologico),
zona COL-ISS-MA (assetto vegetazionale)

Rispetto al Piano di bacino ricade in area con suscettività al dissesto media (fasce fluviali zona fascia B, artt. 12 e 16 N.T.A. Piano di Bacino della Provincia di Genova).

Confini:

- *L'edificio ad uso abitativo confina a nord con il mappale 691 di stessa proprietà, a est con il mappale 1449, a sud-ovest con la strada provinciale, a nord-ovest con i mappali 97 e 1896.*
- *Il terreno a giardino-uliveto a nord-est con il mappale 1933, a sud-est con il mappale 1449, a sud-ovest con il mappale 98 (stessa proprietà), a nord-ovest con il mappale 1896.*



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Inquadramento

L'edificio comprensivo delle unità immobiliari n.1 e n.2 e annessa corte esterna insieme al terreno sistemato ad uliveto sono ubicati nel Comune di Leivi, in via I Maggio civ 2, (già Via Crocetta civ 65, già via di Mezzo civ 65)

La proprietà è a quota +3,00 mt circa rispetto al piano stradale sottostante che è parte della viabilità principale di Leivi.

Il contesto nel quale è inserito l'edificio è collinare con presenza prevalente di villette costruite tra gli anni 60 e gli anni 90 del Novecento, edifici distribuiti in media su due o tre piani con relative unità immobiliari (condomini minimi) e case tradizionali della cultura rurale ligure di antico impianto a supporto dell'attività agricola. La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona servita da una linea bus 802/828/868 che collega Leivi con Chiavari, da cui dista 8 km circa. Davanti all'immobile e' sita la scuola elementare e a poche centinaia di metri una palestra ad uso scolastico e collettivo. Non sono presenti esercizi commerciali di prima necessità in quanto concentrati nella zona vicino a s Terenziano a valle. Solo un locale di ristoro nella zona limitrofa a monte della strada provinciale detta Rostio.

Il territorio è sistemato a terrazzamenti coltivati ad uliveto ed ortivo.

L'edificio in particolare, fa parte della tipologia di Villetta, unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino e/o orto.

Intorno all'immobile c'è il giardino di proprietà al quale si accede da cancello pedonale e carrabile. Parte del terreno annesso è pavimentata ed è stata asservita come area a parcheggio alle due unità abitative.

L'immobile si sviluppa su tre piani di cui l'ultimo sottotetto. Il prospetto nord del piano terra è sotto il livello del suolo per un'altezza di circa 1,50 metri ed è distaccato dal terreno retrostante da una intercapedine accessibile. Il piano primo e secondo sono accessibili da un pianerottolo esterno che conduce alla quota di calpestio del vano scala interno alla casa.

Il sedime edilizio è il risultato di una aggregazione di più elementi, anomalo rispetto agli altri edifici che appartengono a questa tipologia aventi una pianta quadrangolare semplice. La copertura è a due falde con manto in tegole marsigliesi. I fronti sud e a ovest sono interrotti da terrazzi e una loggia.

La struttura è in muratura portante ed i prospetti sono intonacati e tinteggiati con colore di



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

tonalità bianco avorio. Sulle facciate perimetrali dell'edificio, per un'altezza di circa 50 cm sono state posate lastre di granito. I serramenti sono in PVC mentre gli oscuranti in tonalità verde scuro (persiane alla genovese) sono in alluminio. Le pavimentazioni esterne sono in pietra a spacco grigia di Luserna e in piastrelle di gres. (**ALL. 6** documentazione fotografica)

Originariamente le due unità abitative piano terra primo e secondo erano collegate da una scala interna; a seguito degli interventi di ristrutturazione regolarmente avviati e conclusi, (vedi Concessione edilizia n. 53 del 22/09/2001 per ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari (abitazione A derivata al piano terra e abitazione B principale ai piani 1 e 2) e relativo asservimento di area parcheggio interne al cortile di proprietà come da atto del 10/8/2001) sono state create due unità immobiliari con area parcheggio interna alla proprietà asservite. (Trascrizione contro del 10/08/2001, Registro Particolare n. 6120, Registro Generale n. 7673, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2001 numero di repertorio 29037

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore:

COMUNE DI LEIVI, con sede in Leivi cod fisc 00650430101 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

----- nato i ----- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Immobilie n. 1 posto nel Comune di Leivi, catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955 Natura: CO- corte o resede

Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 98

(trattasi di vincolo cortile abitazione ad edificio di civile abitazione soggetto a intervento di ristrutturazione con frazionamento - atto di asservimento area)

A seguito della ristrutturazione edilizia è stato ricavato il nuovo accesso esterno al piano primo e secondo.

Il fabbricato si presenta nel suo involucro esterno e nelle sistemazioni esterne complessivamente in più che buone condizioni relativamente allo stato di manutenzione, anche in virtù della recente ristrutturazione edilizia.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

2.c) Descrizione analitica

Gli immobili oggetto di stima, rilevati e misurati in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, consistono in due appartamenti uno a piano terra ed il secondo disposto su due livelli piano primo e secondo mansardato e relative aree parcheggio annesse alle rispettive unità immobiliari.

Si precisa che lo stato attuale dell'immobile derivante dalla ristrutturazione dell'edificio con frazionamento in due appartamenti: (n.1 piano terra e n.2 piano primo + secondo sottotetto) ad oggi a livello catastale risulta ancora un solo immobile, conservandone i dati catastali originari tra cui anche la classe A/7 (Villini), mentre in realtà oggi ognuna delle due unità immobiliari, non essendo più una casa monofamiliare indipendente, rientra nella classe A/2 (abitazione di tipo civile).

LOTTO 1 – appartamento PIANO TERRA (abitazione A)

L'alloggio oggetto di stima al piano terra presenta un ingresso a Sud- Est, a cui si accede dall'area di ingresso carrabile e pedonale, rivestita in pietra grigia di Luserna, dal quale si accede nel soggiorno con una porta a Nord-ovest che immette nel locale cucina, da cui si diparte un corridoio sul quale si affacciano le due camere, un piccolo ulteriore disimpegno ed il soggiorno.

Dal secondo disimpegno si può accedere alla seconda camera ed al bagno che è stato ricavato nel vano che originariamente era il vano scala di collegamento con gli altri piani e che a seguito dell'intervento di ristrutturazione ne è stata cambiata la funzione. L'accesso a Sud-Est porta nel soggiorno che presenta un'esposizione Nord-Est Sud-Est e Sud. La terza camera nella porzione di edificio a Nord Ovest è dotata di una finestra che per l'altezza della parete sottofinestra, non consente l'affaccio e la vista.

La cucina ha una finestra esposta a Sud- Ovest e una porta finestra a nord ovest, che si apre sul giardino nella porzione adiacente all'accesso carrabile e pedonale.

L'altezza interna dell'alloggio è di 2,70 m.

All'unità immobiliare si affianca il vano utilizzato come taverna con un unico accesso esterno: una portafinestra. Gli altri due fronti esterni confinano con intercapedine e scala esterna del giardino.

I pavimenti dei locali sono in gres porcellanato, le porte interne in legno color naturale, i rivestimenti dei bagni e zona cottura in ceramica colorata.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Giardino

Il giardino annesso al piano terra a Q. +219,30 come quota media dell'area in oggetto, è accessibile dal cancello carrabile e da cancello pedonale a nord; l'area verso sud-ovest si sviluppa lungo la strada provinciale, a nord-est confina con l'area a giardino-uliveto di stessa proprietà. Lungo il prospetto principale dell'edificio il giardino presenta un marciapiede perimetrale rivestito in gres color cotto ed è sistemato prevalentemente a prato disseminato con arbusti ornamentali e alcuni ulivi.

Sul fronte retrostante parallelo diventa un camminamento pavimentato con lo stesso gres color cotto, a cui si accede mediante due scale esterne una a nord-ovest e l'altra a sud-est. Da qui si accede al pianerottolo di accesso alla seconda unità immobiliare (B) locata al primo e al secondo piano. Lungo il camminamento retrostante si sviluppa un muretto in pietra che delimita il giardino-uliveto, quale area terrazzata a forma quadrangolare lungo tutto il fronte nord-est.

(**ALL. 6** documentazione fotografica)

LOTTO 2 – appartamento PIANO PRIMO +PIANO SECONDO sottotetto (abitazione principale B)

L'alloggio oggetto di stima al piano primo e secondo presenta un accesso a quota rialzata rispetto alla quota del piano terra a Nord-Est di circa 1,50 m. da cui si accede al vano scala che conduce ai due livelli. Al primo piano un piccolo disimpegno porta al soggiorno con esposizione Sud-Est e Sud – Ovest, ha due grandi finestre ed una finestra con porta che conduce nella loggia e sul terrazzo che lambisce lungo tutto il fronte Sud-Ovest. Dal soggiorno si accede alla cucina esposta a Nord-Est Sud-Est e Sud con una porta finestra che si apre sullo stesso pianerottolo di accesso al vano scala.

A destra dell'ingresso il corridoio conduce al bagno e allo studio con esposizione Nord-est, alla camera con esposizione Nord Ovest, alla camera principale con esposizione Sud – Ovest dotata di portafinestra che esce nello spazio loggiato e sul terrazzo. L'altezza interna dell'alloggio è di 3,00 m.

Dal vano scala due rampe conducono al piano secondo che è mansardato. Quest'ultimo è suddiviso in una grande zona giorno con area cottura, al di là della quale hanno ricavato un ripostiglio. L'esposizione è Sud-Est e Sud Ovest. La copertura è suddivisa in due falde per cui il fronte Sud -est ha l'altezza massima che corrisponde all'altezza di colmo del tetto, che ha



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

consentito di ricavare una portafinestra che si affaccia su un terrazzo a sbalzo.

Due abbaini, uno su falda orientata verso Sud -Ovest, l'altro sulla falda Nord-Est, garantiscono i requisiti di illuminazione per tutto il locale. Internamente una porzione centrale piana con altezza interna netta di cm.300, su cui si impostano le falde interne che scendono ad un'altezza min interna tra i 70 e gli 80 cm. Ai fini commerciali si considera la superficie lorda tra altezza min. cm.160 e l'altezza max di cm.300 così da garantire l'altezza media di cm.230 per l'abitabilità dei locali.

Dall'ingresso si accede al bagno, dotato di abbaino sulla falda Sud-Ovest e alle tre camere, di cui una camera doppia con esposizione Sud-Ovest e Nord- Est e le altre due con esposizione Nord- Ovest.

Tra il bagno e la gronda della falda Sud-Ovest è stato ricavato un deposito con accesso dalla camera matrimoniale.

Entrambe le camere hanno una porta finestra sul fronte Nord -Ovest che esce sul terrazzino ad angolo.

I pavimenti di tutti i locali sono in gres porcellanato, le porte interne in legno color naturale, i rivestimenti dei bagni e zona cottura in ceramica colorata. **(ALL. 6** documentazione fotografica)

Giardino-uliveto - terreno

Il terreno n. 1 distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, è classificato come uliveto: è sito a nella porzione di terreno a Nord – Est dell'edificio di civile abitazione. L'accesso è ubicato in un varco del muretto in pietra a delimitare il camminamento sul retro dell'immobile. La forma del terreno è rettangolare con lieve pendenza, tale da consentire la sistemazione in terrazze molto ampie e con un minimo dislivello tra una e l'altra. L'esposizione è verso Sud-Ovest.

Data la sua sistemazione con ulivi radi e ordinati, data la sua posizione in mezzo ad altri giardini di altre proprietà, essendo accessibile direttamente dall'area pertinenziale dell'unità immobiliare n.2 quale camminamento ubicato lungo il fronte sud-ovest dell'edificio, si può ritenere il giardino uliveto una pertinenza a tutti gli effetti all'appartamento composto dal piano primo e secondo, quindi stimabile con i criteri con cui si calcola la superficie commerciale di un ampio giardino. **(ALL. 6** documentazione fotografica)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale e ad esclusione delle aree scoperte, risulta complessivamente di mq. 450,63, di cui mq164,15 per il piano terra, di mq179,55 per il piano primo comprese loggia e balconi, di mq106,93 per il piano secondo sottotetto compresi balconi, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005, di mq. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. 50 cm, le tramezze interne di circa 10 cm, i muri portanti interni presenti a piano terra hanno uno spessore di circa 40 cm (vd. **ALL. 5** *restituzione grafica del rilievo*).

Completa l'unità immobiliare una superficie del giardino data dalla somma delle porzioni prospicienti i locali al piano terra (giardino pertinente al PT+ il camminamento lungo il prospetto sud-ovest) e il giardino ad uliveto.

Il calcolo della superficie commerciale è dato dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, logge e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto scoperti, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari, al D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e alle Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare. (**ALL. 7**)

Si considera quindi la superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali (fino allo spessore di cm. 50) con incidenza del 100% e dei muri perimetrali in comunione con incidenza del 50% (fino allo spessore di cm. 25), la superficie dei balconi con un'incidenza del 25% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%), la superficie della loggia con un'incidenza del 35% (applicabile fino a 25 mq l'eccedenza va calcolata al 10%), la superficie del giardino fino a 25 mq va calcolata con un'incidenza del 15% (l'eccedenza va calcolata al 5%), la superficie degli accessori non comunicanti (taverna) va calcolata al 50%.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 1 PIANO TERRA						
CUCINA	22,68	30,65	100%	30,65		Buone
BAGNO	5,90	8,67	100%	8,67		Buone
SOGGIORNO	27,26	35,37	100%	35,37		Buone
TAVERNA	21,10	26,76	50%	13,36		Buone
DISIMPEGNO 1	4,27	5,60	100%	5,60		Buone
DISIMPEGNO 2	2,2	3,90	100%	3,90		Buone
CAMERA 1	17,14	21,45	100%	21,45		Buone
CAMERA 2	25,77	33,70	100%	25,80		Buone
CAMERA3	15,12	19,35	100%	19,35		Buone
TOT.	141,44	185,44		164,15+		
GIARDINO	448,58	448,58	5-15%	23,90		Buone
POSTO AUTO SCOPERTO PT	58,56	58,56	35%	20,50		Buone
Totale piano terra	141,43+448,58 mq giardino + 58,56 mq posto	185,36 mq+ 448,58 mq giardino+ 58,56 mq posti auto		164,15 mq +23,90 mq giardino +20,50 mq posto auto		

LOTTO 1 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE + GIARDINO E POSTO AUTO), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.164,15 appartamento+ 44,40 giardino e posto auto=****mq.208,55**

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 2 PIANO PRIMO						
SOGGIORNO	43,70	53,55	100%	53,55		Buone
BAGNO	6,15	7,60	100%	7,60		Buone



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

CAMERA 1	15,62	20,00	100%	20,00		Buone
CAMERA 2	15,80	20,50	100%	20,50		Buone
DISIMPEGNO	5,50	6,30	100%	6,30		Buone
VANO SCALA	8,90	11,15	100%	11,15		Buone
CAMERA 3	9,70	11,40	100%	11,40		Buone
CUCINA	28,94	36,10	100%	36,10		Buone
TOT.	134,31			166,60+		
LOGGIA	18,93	18,84	35%	6,60		Buone
BALCONE	25,46	25,46	25%	6,35		Buone
TOT.	178,70	210,90		179,55		
PIANO SECONDO SOTTOTETTO						
CAMERA 1	11,95	14,60	100%	14,60		Buone
CAMERA2 DISIMPEGNO	15,80	16,80	100%	16,80		Buone
CAMERA3	17,70	19,95	100%	19,95		Buone
BAGNO	13,00	14,10	100%	14,10		Buone
BALCONE 1	8,40	8,40	25%	2,10		Buone
BALCONE 2	5,10	5,10	25%	1,28		Buone
ANGOLO COTTURA SOGGIORNO	33,80	38,10	100%	38,10		Buone
TOT.	105,75	117,05		106,93+		
POSTO AUTO	85,64	85,64	35%	29,97		Buone
AREA PERTINENZA	158	158	5-15%	8,90		Buone
GIARDINO uliveto	430	430	5-15%	23,00		
Totale piano primo +secondo sottotetto	284,45 mq+85,64 mqposto auto+158 mqpertine nza+430 mq uliveto	327,95 mq + 158,00 mq pertinenza+8 5,64mq posto auto +430 mq uliveto		286,48 mq+8,90 pertinenza mq+29,97 posto auto+ 23 mq uliveto		



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

LOTTO 2 La superficie commerciale totale complessiva (UNITA' IMMOBILIARE + GIARDINO, ULIVETO E POSTO AUTO), valida ai fini della stima risulta quindi pari a mq.286,48 appartamento+ 8,90 area a pertinenza+ 29,97 mq posto auto+ 23 mq giardino/uliveto e porticato= 348,35 mq.

L'immobile, all'interno del quale sono presenti gli appartamenti oggetto di stima, presenta strutture verticali in muratura portante, solai in latero-cemento, tramezze interne in laterizi e pietra.

Le finiture delle pareti perimetrali esterne sono ad intonaco tinteggiato di colore bianco avorio , mentre le persiane esterne sono in alluminio di colore verde scuro.

L'edificio si presenta in più che buone condizioni a livello di manutenzione ordinaria generale. Per ciò che riguarda le finiture i pavimenti di tutti gli alloggi sono di uguale finitura e realizzati in gres porcellanato di colore chiaro, la scala che collega il piano primo con il piano sottotetto presenta gradini in lastre di marmo di Carrara e corrimano metallico a disegno semplice.

Gli infissi interni presentano telaio in pvc verniciato di colore bianco con vetro camera e sono in buono stato di manutenzione. Le porte interne sono in legno. Le pareti murarie sono in intonaco tinteggiato, tranne i locali bagni e cucina che presentano porzioni di parete rivestite in ceramica (vd. documentazione fotografica **ALL. 6**).

Per quanto concerne gli impianti, i due appartamenti n.1 e n.2 sono dotati di tre impianti autonomi (una caldaia per piano) per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria mediante un tipo di caldaia a metano della ditta *Junkers modello ZWA-24-1-AI23*.

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'intero edificio ad uso abitativo costituito dalle due unità immobiliari descritte sopra è attualmente occupato dal proprietario esecutato, Sig. F. _____ . così come dichiarato dal padre dell'esecutato in sede di sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 13/03/2022.

Il terreno è a servizio dell'edificio

Gli immobili in oggetto:

- immobile n.1 posto nel Comune di **Leivi, Via I Maggio civ.2** già Via **Crocetta civ. 65**) **piani T-1°-2°** distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, cat A/7,



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

classe 3, Vani 19, superficie totale 438 mq, rendita catastale Euro 3140,06

- terreno posto nel Comune di Leivi, distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro 1,67

come anche verificato dalla visura catastale storica risultano di piena proprietà dell'esecutato Sig. [redacted] per la proprietà di 1/1 (ALL. 2)

2.e) Vincoli e oneri giuridici

Alla data della presente perizia *NON* risultano vincoli e oneri giuridici.

2.e.1) Domande giudiziali

Alla data della presente perizia *NON* risultano domande giudiziali.

2.e.2) Atti di asservimento

Alla data della presente risulta un atto di asservimento (**All.3**):

- **Trascrizione contro** del 10/08/2001, Registro Particolare n. 6120, Registro Generale n. 7673, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2001 numero di repertorio 29037

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI

106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore:

COMUNE DI LEIVI, con sede in Leivi cod fisc 00650430101 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

[redacted], nato a [redacted] C.I. [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi,



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955

Natura: CO- corte o resede

Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 98

(trattasi di vincolo cortile abitazione ad edificio di civile abitazione soggetto a intervento di ristrutturazione con frazionamento – atto di asservimento area)

2.e.3) Altri pesi e limitazioni d'uso

Alla data della presente perizia *NON* risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

2.e.4) Iscrizioni

Alla data della presente perizia risultano le seguenti **iscrizioni (All.3)**:

- **Iscrizione contro** del 06/06/2001, Registro Particolare n. 587, Registro Generale n. 4856, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28810

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

IPOTECA VOLONTARIA

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino cod fisc 06210280019 domicilio ipotecario eletto Torino, piazza San Carlo 156 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____, nato _____ relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

_____ nata _____

Unità negoziale n. 1:

Immobilie n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2

distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare

- **Iscrizione contro** del 03/04/2002, Registro Particolare n. 455, Registro Generale n.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

3618, atto notarile pubblico del 25/03/2002 numero di repertorio 29804

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino cod fisc 06210280019 domicilio ipotecario eletto Torino, piazza San Carlo 156 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

nato a _____ il _____ C.F. _____

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

_____ nato a _____

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2

distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare

- **Iscrizione contro** del 15/10/2003, Registro Particolare n. 1736, Registro Generale n. 11715, atto notarile pubblico del 02/10/2003 numero di repertorio 31234

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

(derivante da 168 concessione a garanzia mutuo)

A favore:

BANCO DI SAN GIORGIO S.P.A., con sede in Genova cod fisc 02942940103 domicilio ipotecario eletto Genova, via Ceccardi 1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ relativamente



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

in sede i

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

identificativo dell'immobile nella formalità precedente

comune Leivi

Catasto fabbricati

protocollo 1 anno 1955

Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691

consistenza 4 are 30 centiare

- **Iscrizione contro** del 18/12/2006, Registro Particolare n. 2492, Registro Generale n. 14174, atto notarile pubblico del 04/12/2006 numero di repertorio 34309/7804

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO NOTARILE PUBBLICO – ipoteca volontaria

(derivante da 176 concessione a garanzia mutuo fondiario)

A favore:

BANCO DI SAN GIORGIO società' per azioni, con sede in Genova cod fisc 02942940103 domicilio ipotecario eletto Genova, via Ceccardi 1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

nato i T.F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mapp. 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691

consistenza 4 are 30 centiare



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

- **Iscrizione contro** del 20/12/2012, Registro Particolare n. 976, Registro Generale n. 9451, ALTRO ATTO del 11/12/2012 numero di repertorio 830/4812

Pubblico ufficiale: EQUITALIA NORD S.P.A.

Sede: MILANO

IPOTECA LEGALE

(derivante da 0300 ruolo (art 77 del dpr n. 602 del 1973)

A favore:

EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano cod fisc 07244730961 domicilio ipotecario eletto in Genova, via delle Casaccie 1 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

_____ nato _____ .F.

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mapp. 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare

- **Iscrizione contro** del 01/04/2021, Registro Particolare n. 310, Registro Generale n. 3364, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28810

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO

A favore:

SANPAOLO IMI S.P.A., con sede in Torino cod fisc 06210280019 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Contro:

ato a C.F.) relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Debitori non datori di ipoteca:

..... nata

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza
4 are 30 centiare

2.e.5) Trascrizioni

Alla data della presente perizia risultano le seguenti **trascrizioni** (All.3):

- **Trascrizione a favore** del 06/06/2001, Registro Particolare n. 3831, Registro Generale n. 4855, atto notarile pubblico del 15/05/2001 numero di repertorio 28809

Rogante: NOTAIO GUIDO SANTORO

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI – 112 COMPRAVENDITA

A favore:

.....) relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

.....) relativamente all'unità
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2
distinto al catasto fabbricati protocollo 1 anno 1955

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza
4 are 30 centiare



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

- **Trascrizione contro** del 10/08/2001, Registro Particolare n. 6120, Registro Generale n. 7673, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 25/07/2001 numero di repertorio 29037

Rogante: NOTAIO SANTORO GUIDO

Sede: CHIAVARI

ATTO TRA VIVI

106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

A favore:

COMUNE DI LEIVI, con sede in Leivi cod fisc 00650430101 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

..... ato, C.F. lativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Immobile n. 1 posto nel Comune di Leivi,

catasto fabbricati

protocollo 1 anno 1955

Natura: CO- corte o resede

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 98

(trattasi di vincolo cortile abitazione ad edificio di civile abitazione soggetto a intervento di ristrutturazione con frazionamento – atto di asservimento area)

- **Trascrizione contro** del 05/06/2012, Registro Particolare n. 3624, Registro Generale n. 4350, atto notarile pubblico del 08/05/2012 numero di repertorio 180428/40450

Rogante: NOTAIO CHIODI DAELLI ENRICO

Sede: MILANO

ATTO TRA VIVI – 100 COSTITUZIONE VINCOLO IN TRUST

A favore:

.....), nato a lativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

-----), nato a ----- il ----- amente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt P1 P2

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al catasto terreni foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 12/01/2024, Registro Particolare n. 282, Registro Generale n. 330, atto giudiziario del 30/11/2023 numero di repertorio 9121

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APP. DI GENOVA

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

MIAMI SPV S.R.L., con sede in Milano cod fisc 11763990964 relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Contro:

----- ato ----- relativamente
all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobilabile n. 1 posto nel Comune di Leivi, Via Crocetta civ 65 pt, p1, p2

distinto al catasto fabbricati foglio 5 mappale 98

Natura: A7 abitazione in villini consistenza 19 vani

Immobilabile n. 2 terreno posto nel comune di Leivi distinto al CT foglio 5 mappale 691 consistenza 4 are 30 centiare



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

2.e.6) Difformità urbanistico-edilizie

In merito alle incongruità edilizie si rimanda ai punti **1.e** e **2.c**.

2.e.7) Difformità catastali

In merito alle incongruità nella planimetria catastale si rimanda ai punti **1.d** e **2.c**.

2.f) Spese fisse di gestione e manutenzione

Alla data della presente perizia *NON* risultano spese condominiali di gestione e manutenzione in quanto non esiste condominio.

2.g) Spese straordinarie

Alla data della presente perizia *NON* risultano spese straordinarie sostenute, dato che non esiste condominio.

2.h) Spese condominiali scadute

Alla data della presente perizia *NON* risultano spese condominiali scadute, in quanto non esiste condominio.

2.i) Eventuali cause in corso

Alla data della presente perizia *NON* risultano cause in corso.

2.l) Precedenti proprietari

- *L'immobile n. 1 oggetto di pignoramento posto nel Comune di Leivi, Via I Maggio civ.2 (già Via Crocetta civ. 65), piani T-1°-2°, distinto al NCEU del comune di Leivi al foglio 5, mappale 98, cat. A/7, classe 3, vani 19, Superficie Totale 438 mq comprese aree esterne, Rendita Catastale € 3140,06*

di attuale piena proprietà del sig. ***

individua quali precedenti proprietari:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

a relativamente all'unità
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

- terreno n. 1 posto nel Comune di Leivi, distinto al NCEU del Comune di Leivi al foglio 5, mappale 691, qualità uliveto, classe 2, superficie totale 430 mq, reddito dominicale euro 1,67

di attuale proprietà del sig.
individua quali precedenti proprietari:

..... relativamente all'unità
negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota 1/1

2.m) Elenco pratiche edilizie

Presso il Comune di Leivi, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata in merito agli immobili oggetto di stima risultano le seguenti pratiche:

pratiche relative alla ristrutturazione dell'edificio

- Concessione edilizia n. 53 del 22/09/2001 per ristrutturazione con frazionamento in due unità immobiliari (**abitazione A derivata al piano terra e abitazione B principale ai piani 1 e 2**) e relativo asservimento di area parcheggio interne al cortile di proprietà come da Atto a registrato n. 899 il 02/08/2001
- Pratica edilizia n. 01 del 16/04/2002 - Variante in corso d'opera per opere interne al piano terra
- Pratica edilizia n. 01 del 28/09/2002 - Variante finale per opere interne al piano terra

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni dato che non esiste condominio.

2.o) Valutazione complessiva del bene e stima

Il criterio di stima adottato è quello "comparato", ovvero la valutazione del bene ottenuto incrociando i dati dell'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio, gli attuali prezzi di mercato nazionali e



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

Si considerano per il valore di mercato degli immobili i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2023) relativamente a:

Provincia: **GENOVA**

Comune: **LEIVI**

Fascia/zona: Periferica /**ROSTIO-BOCCO**

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civile**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo civile a destinazione residenziale" in stato conservativo "normale",

il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 1.450,00 Euro/mq e un massimo di 2.100,00 Euro/mq, da cui il valore medio risulta pari a Euro 1775,00.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'immobile nel suo complesso, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, considerato che l'immobile si presenta anche in più che buone condizioni dal punto di vista della manutenzione e presenta un livello buono nella scelta delle finiture interne, tale unità immobiliare rientra ad oggi effettivamente nella categoria "Abitazioni civili" con valore massimo, dato che non si tratta di un'unità immobiliare indipendente, ma attualmente frazionata in due unità indipendenti, pari a Euro 2.100,00/mq.

Tuttavia occorre anche considerare che la qualità degli spazi, pertinenze, degli affacci rientra anche nella tipologia 'Ville e villini', categoria originaria di appartenenza dell'immobile prima dell'attuale frazionamento.

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 1° fascia (qualità superiore alla media di zona), oscillano tra un minimo di 1.428,00 Euro/mq e un massimo di 2.142,00 Euro/mq., un valore medio pari a Euro 1785,00. I valori minimo, medio e massimo risultano allineati a quelli riportati dall'Agenzia delle Entrate.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Sono stati rilevati risultati per edifici della tipologia e data di costruzione analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, non del tutto omogenei nel valore delle offerte proposte; i *valori di mercato* riferiti al periodo in cui è stata redatta la relazione di stima, sono stati trovati prendendo quale riferimento gli annunci di agenzie immobiliari locali relativi ad unità immobiliari che presentano caratteristiche comuni, site in vicinanza all'immobile in oggetto (zona bocco di Leivi e zone limitrofe quali san Rufino). Si evidenzia che le offerte di mercato sono disomogenee nelle offerte al di là della tipologia abitative e dello stato qualitativo degli immobili e anche delle zone specifiche all'interno del territorio comunale.

Dalla ricerca risultano i seguenti annunci immobiliari (vedi **ALL. 7**):

- Trilocale in Via S. Lorenzo 3 locali, 1 bagno, 70 mq, piano2, balcone, posto auto, giardino, prezzo di vendita Euro 198.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 2.828,57/mq
- Quadrilocale in Via I Maggio, 4 locali, 2 bagni, terrazzo, balcone, terrazza, giardino, posto auto,80mq, prezzo di vendita Euro 249.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 3.112,00/mq.
casa indipendente, Via degli Ulivi,
- Casa indipendente in Via Crocetta, 8 locali, 3 bagni, giardino/orto,balconi, terrazza, posto auto, 290.000 mq, piano terra/primo/secondo , prezzo di vendita Euro 600.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 2.068,96/mq

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, il valore medio dei prezzi di vendita ammonta a Euro 2.670,0, da arrotondare per lieve eccesso) quindi a Euro 2.700,00/mq, valore riferito ad unità immobiliari, in buono o ottimo stato di conservazione e di manutenzione con analoghe caratteristiche qualitative.

Considerato un ulteriore ribasso pari al 10% del prezzo unitario commerciale quale incentivo alle vendite, da cui Euro 2.700,00 -230,00= Euro 2.430,00, *che arrotondato per lieve difetto risulta pari a Euro 2400,00/mq.*

Considerate le caratteristiche qualitative dell'intero immobile, più che buone per finiture, manutenzione e vista panoramiche, considerate che le unità abitative risultano quale



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

frazionamento da un fabbricato originariamente costruito come Villetta, oltre che essere ubicate in zona relativamente centrale rispetto al Comune di Leivi, risulta congruo considerare quale valore di mercato di riferimento relativamente all'immobile in oggetto il valore pari quindi a **Euro 2.400,00/mq**, valore lievemente superiore al valore OMI max per civili abitazioni in stato conservativo normale.

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq. quale parametro ai fini della stima, si ottiene quindi il seguente valore complessivo:

LOTTO 1 (piano terra – abitazione A)

2.400,00 Euro/mq x 208,55 mq. = 500.520,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ripristinare lo stato originario degli immobili e renderli regolari dal punto di vista catastale e urbanistico-edilizio.**

I costi per gli interventi di ripristino, come meglio descritti al punto 1.e, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

- 1 ripristino apertura tra taverna e abitazione al piano terra, considerati i costi di mercato di demolizione, smaltimento dei detriti, finitura muraria, ripristino porta, a corpo Euro 1.500,00.
- 2 costo per agibilità appartamento considerate le spese tecniche e di istruttoria
- Euro 2.000,00.
- 3 costi di variazione catastale dell'immobile foglio 5 mappale 98 Comune di Leivi al fine di renderli regolari dal punto di vista catastale (n. 2 variazioni Docfa per frazionamento unità immobiliari):
- Euro 500,00



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Il **costo complessivo** relativo all'immobile foglio 5 mapp 98 del comune di Leivi lotto 1 piano terra ammonta a Euro 4.000,00

Da cui

Euro 500.520,00-
4.000,00

Euro 496.520,00

Valore complessivo dell'immobile Euro 495.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di Euro **quattrocentonovantacinquemila,00** arrotondato per lieve difetto.

LOTTO 2 (piano primo+piano secondo sottotetto - abitazione principale B)

2.400,00 Euro/mq x 348,35 mq. = 836.040,00 Euro

Da questo importo vanno decurtati i seguenti **costi al fine di ripristinare lo stato originario degli immobili e renderli regolari dal punto di vista catastale e urbanistico-edilizio.**

I costi per gli interventi di ripristino, come meglio descritti al punto 1.e, secondo i prezzi medi di mercato al momento della redazione della presente relazione ammontano a:

- 1 *costo per agibilità appartamento* ammonta a Euro 2.000,00
- 2 *costi di variazione catastale* degli immobili mapp 98 foglio 5 comune di Leivi al fine di renderli regolari dal punto di vista catastale (n. 2 variazioni docfa per frazionamento unità immobiliari): Euro 1.000,00

Il **costo complessivo** relativo agli immobili mapp 98 foglio 5 del comune di Leivi lotto 2 piano primo+piano secondo (sottotetto) ammonta a Euro 3.000,00



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 03/2024 G.E. Dott.ssa CRISTINA TABACCHI

Da cui

Euro 836.040,00-
3.000,00

Euro **833.040,00**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 833.000,00
---	------------------------

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro ottocentotrentatremila,00** (arrotondato per lieve difetto).

2.p) Attestato di Prestazione Energetica

Sulla base dell'analisi dell'immobile effettuato dalla sottoscritta e in base all'esame della documentazione di cui sopra sono stati redatti i certificati energetici a firma dell'Arch. Sabrina Bergamo (**AII. 8**)

l'unità immobiliare al piano terra (lotto1) risulta allo stato attuale in classe **F**

l'unità immobiliare al piano primo + piano secondo (sottotetto) (lotto2) risulta allo stato attuale in classe **G**.

Chiavari, 23/04/2024

Arch. Martina Zappettini

Firmato
digitalmente da
Martina Zappettini

Q = Ordine Architetti di
Genova
C = IT

