

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galati Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 526/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara).....	4
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	4
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara).....	5
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara).....	5
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	5
Lotto Unico.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)....	6
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)....	7
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)....	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)....	9
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	9
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	11

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara).	11
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara).	11
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara).....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 526/2019 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 1.246.922,00	19

INCARICO

In data 14/07/2023, il sottoscritto Arch. Galati Stefano, con studio in Salita S.Maria Di Castello 13 - 16123 - Genova (GE), email s.galati123@gmail.com, PEC stefano.galati@archiworldpec.it, Tel. 347 3892152, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Appartamento sito in un caseggiato di 4 piani + p.t. con accesso doppio, da via Aurelia 11 e dal retro accedendo direttamente al piano dal terreno retrostante.

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Piccolo terreno situato su una fascia coltivata sul retro dell'abitazione principale.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Ampia porzione di terreno a nord dell'abitazione che si estende fino ai posti auto presso via Carbonara.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Limitatissima porzione di terreno situata fra i posti auto (mapp.1323 sub.2 e sub.3) e via Carbonara.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

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)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,30 mq	158,85 mq	1	158,85 mq	3,60 m	III P
Abitazione	128,70 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	3,60 m	IV P
Totale superficie convenzionale:				319,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				319,85 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	32,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	78,00 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				78,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,00 mq		

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1025,00 mq	1025,00 mq	1	1025,00 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				1025,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1025,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	329	4		A1		15,5				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al IV piano sono state modificate le tramezzature rivolte verso la loggia (cfr. plan catastale e plan rilievo) eliminando i serramenti e inglobando lo spazio delle due porzioni laterali alla superficie delle camere.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1323	2		C6	1	32	35 mq	259,47 €		

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1323	3		C6	1	20	20 mq	162,17 €	T	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1016				ULIVETO	2	00 78 mq	0,32 €	0,24 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1322				Seminativo arborato	2	10 25 mq	7,68 €	7,94 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	1324				Seminativo arborato	2	00 15 mq	0,11 €	0,12 €	

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Strutture verticali: muratura portante.

Copertura a falde con rivestimento in tegole .

Pareti esterne: rifinite in intonaco e tinteggiate con decori; la facciata sul retro dell'edificio presenta solo due livelli fuori terra, con una fascia basamentale di circa 80 cm in pietra e la rimanente porzione in elevazione intonacata e decorata con fasce ornamentali.

Pareti interne: in intonaco tinteggiato, in mediocri condizioni. Si riscontra la parete nord est del IV piano essere interessata da infiltrazioni provenienti dall'esterno.

Pavimentazione interna: al terzo piano la quasi tonalità dei locali sono pavimentati in ardesia con tozzetti e cornice esterna in marmo; al quarto piano prevale l'utilizzo di piastrelle in cotto di forma esagonale.

Infissi: finestre a battente in legno, persiane in legno, porte interne in legno, a uno o due battenti e in alcuni casi vetrate.

Scale: in muratura con rivestimento di pedate ed alzate in ardesia.

L'appartamento in oggetto occupa tutto il terzo piano, pertanto è dotato di affacci su tutti i fronti, ed è composto da:

- un ingresso, cui si accede direttamente dal fronte sul retro, che conduce a:
- un soggiorno con portafinestre su via Aurelia orientate a sud-ovest;
- uno studio/salotto, con portafinestra su via Aurelia orientata a sud-ovest, portafinestra a nord-ovest e finestre orientate a nord-ovest;
- un disimpegno in prossimità dell'arrivo delle scale interne;
- dal soggiorno si accede a una camera con una portafinestra su via Aurelia orientata a sud-ovest e una portafinestra orientata a sud-est;
- un disimpegno, comunicante col primo disimpegno del vano scale, dal quale si accede a un bagno, con finestra orientata a sud-est;
- una cucina, con finestra orientata a sud-est e portafinestra orientata sulla corte di pertinenza di altra unità immobiliare, verso nord-est.

Tutti i locali hanno altezza m.3.60.

Attraverso il vano scale interno si accede al quarto piano dell'edificio, dove possiamo trovare:

- un soggiorno di altezza pari a 332 cm, con due portefinestre orientate verso l'Aurelia sul fronte sud-ovest (precedentemente un loggiato), che distribuisce i vani circostanti:
- un bagno di altezza pari a 330 cm e finestra orientata a nord-est (verso la corte al piano);
- una camera di altezza pari a 332 cm e portefinestre orientate a nord-est e nord-ovest;
- una camera di altezza pari a 332 cm, con finestra e portafinestra orientate a nord-ovest e verso il fronte sud-ovest (precedentemente una loggetta - v. plan.catastale);
- una camera di altezza pari a 332 cm, con una situazione analoga e speculare rispetto la camera precedente rivolta sui fronti sud-est e sud-ovest;
- una camera di altezza pari a 332 cm, con finestra orientata a sud-est;
- un disimpegno;
- una camera di altezza pari a 340 cm, con finestre orientate a sud-est e nord-est;
- un bagno, di altezza media di 225 cm e finestra orientata a nord-est;

- la loggia, di altezza pari a 320 cm, come rappresentata sulla planimetria catastale, risulta ricompresa nella planimetria dei locali che vi si affacciavano, ed è eventualmente ripristinabile mediante la ricostruzione delle tramezzature che la dividevano dai locali stessi.

L'appartamento è accessibile dalla via Aurelia mediante il vano scala, sia direttamente al piano dal portone posto sulla corte di pertinenza di un'altra unità immobiliare, raggiungibile da via Carbonara ove si trovano i terreni e i posti auto di proprietà del medesimo incombente e oggetto della presente perizia.

Il bagno, dotato di lavabo, vasca con doccia, bidet e water, presenta un rivestimento della pavimentazione con tavole in legno e un rivestimento a parete (H 220 cm) in piastrelle ceramiche del formato 20 cm x 20 cm.

La cucina presenta un rivestimento a pavimento e a parete (h.220 cm) con piastrelle di forma irregolare,

L'impianto di riscaldamento con tubazioni a vista, è predisposto per essere collegato a una caldaia esterna, posta nella corte appartenente ad altra unità immobiliare, ma non è funzionante; sono ancora presenti i termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è sottotraccia, non sfilabile.

Sono presenti alcuni pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, posti sulla corte di altra unità immobiliare.

Il bagno al IV piano è dotato di lavabo ad appoggio su struttura in muratura e mensola in ardesia, vasca, bidet e water, ed ha una pavimentazione in piastrelle di gres lucide bianche 30 x 30 cm e un rivestimento a parete (H 210 cm) in piastrelle in gres bianche del formato 10 cm x 10 cm.

Il bagno secondario, a cui si accede tramite un gradino è dotato di lavabo ad appoggio su mensola in ardesia, bidet e water presenta un rivestimento a pavimento e parete in piastrelle di gres beige.

Nel disimpegno antistante il locale sopra descritto sono presenti una botola a parete, che da accesso a un piccolo soppalco soprastante l'ultima rampa di scale e il bagno secondario, e una botola a soffitto per l'ispezione del sottotetto.

Le fotografie riportate in ALLEGATO 03 consentono di avere una panoramica dell'insieme.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

L'immobile risulta occupato dall'esecutato **** Omissis ****

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (CON ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Il posto auto risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 (ACCESSO CARRABILE DA VIA CARBONARA)

Il posto auto risulta utilizzato dall'esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pilo Pais	28/02/2008	252315	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Genova	05/08/2008	23	399

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**
Trascritto a Genova il 01/10/2019
Reg. gen. 31507 - Reg. part. 23745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

La zona in cui ricade l'immobile in oggetto nel PRG del Comune di Camogli è così inquadrata:

Zonizzazione di Piano

B Zona satura Ambientale-Mantenimento 97,9%

A3 Zona con edificazione di pregio ambientale su percorso 2,1%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

ID MA Insediamento Diffuso -Mantenimento 100%

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg2 pericolosità geomorfologica media 68,9%

Pg1 pericolosità geomorfologica bassa 30,4%

Rischio idrogeologico

R1 Rischio idrogeologico moderato 100%

VINCOLI VARI

Parco Nazionale Portofino-delimitazione provvisoria decreto n.332/2021

zona 3 Parco Nazionale Portofino-delimitazione provvisoria decreto n.332/2021

Vincolo paesaggistico

D.M. 27 luglio 1962-Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel comune di Camogli a monte della via Aurelia

D.M. 24 aprile 1985 -Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMOGLI (GE) - VIA AURELIA 11 - P.3' E 4', EDIFICIO 11, PIANO 3 E 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Risultano difformità interne riguardanti l'eliminazione dei tramezzi che separano le logge del IV piano dall'appartamento, sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria (costo ipotizzato: spese tecniche per il professionista incaricato: €2.000,00 oltre la i diritti di segreteria (€100,00) e la sanzione per opere già eseguite di € 1.032,00. Inoltre dovrà essere presentata la variazione catastale (€500,00), per un esborso totale di €3.632,00. Invece la variazione catastale (€500,00), per un esborso totale di €3.632,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4

Appartamento sito in un caseggiato di 4 piani + p.t. con accesso doppio, da via Aurelia 11 e dal retro accedendo direttamente al piano dal terreno retrostante.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 329, Sub. 4, Categoria A1

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

Valore di stima del bene: € 1.087.490,00

Il metodo di stima utilizzato si basa sulla comparazione dei valori indicati dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo civile, dei valori indicati dal Borsino Immobiliare per immobili di fascia media e dei valori di mercato di immobili in zona. In particolare sono stati reperiti n. 14 comparables di cui si allegano gli annunci immobiliari e la scheda riassuntiva. Nel dettaglio: i valori OMI secondo semestre 2022, Comune di Camogli, codice di zona B1, Microzona catastale 1, indicano per abitazioni civili in condizioni di manutenzione normale, valori da €/mq. 4.000,00 ad €/mq. 5.900,00, per abitazioni di tipo economico da €/mq. 2.650,00 ad €/mq. 3.900,00 e per abitazioni signorili in ottime condizioni da €/mq. 6.000,00 ad €/mq. 8.900,00. Il Borsino Immobiliare indica per immobili in Via Aurelia di fascia media valori €/mq. da € 3.335,00 ad € 5.360,00.

Dai principali siti di annunci immobiliari di immobili in vendita sia nella Via Aurelia che nelle vicinanze, si è evinto che vengono posti in vendita immobili da ristrutturare con valori da €/mq. 2.380,00 ad € 3.370,00, immobili in buone condizioni con una media di €/mq 4.000,00, immobili in buone condizioni in Via Aurelia con una media di €/mq 4.190,00.

Stante le condizioni di manutenzione e le infiltrazioni al piano superiore, la mancanza di impianto di riscaldamento, l'assenza dell'impianto ascensore, bilanciata dalla possibilità di accesso al piano tramite il terreno di proprietà, nonché la disponibilità dei due ampi posti-auto in prossimità dell'accesso di via Carbonara, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto sia di €/mq. 3.400,00..

Al valore di stima così determinato verrà detratto:

- il costo per la regolarizzazione urbanistica e catastale (v. paragrafo regolarità edilizia);
- il 5% per assenza garanzia vizi da ritenersi compensativo anche per eventuali ulteriori opere di ripristino e attività tecniche e/o sanzioni che dovessero risultare necessarie.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 76.800,00

I valori OMI secondo semestre 2022, Comune di Camogli, codice di zona B1, Microzona catastale 1, indicano per posti auto scoperti, valori da €/mq. 2.100,00 a €/mq. 3.100,00. In considerazione del fatto che trattasi di posti auto in località piuttosto isolata con una limitazione dei possibili acquirenti, e d'altra parte del fatto che esternamente alla proprietà non si trovano alternative di posti auto pubblici disponibili, si ritiene di applicare un valore unitario di €2.400 €/mq.

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 48.000,00

I valori OMI secondo semestre 2022, Comune di Camogli, codice di zona B1, Microzona catastale 1, indicano per posti auto scoperti, valori da €/mq. 2.100,00 a €/mq. 3.100,00. In considerazione del fatto che trattasi di posti auto in località piuttosto isolata con una limitazione dei possibili acquirenti, e d'altra parte del fatto che esternamente alla proprietà non si trovano alternative di posti auto pubblici disponibili, si ritiene di applicare un valore unitario di €2.400 €/mq.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Piccolo terreno situato su una fascia coltivata sul retro dell'abitazione principale.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1016, Qualità ULIVETO Valore di stima del bene: € 3.432,00

Per calcolare il valore del terreno agricolo si fa riferimento al suo valore catastale, e più precisamente al reddito dominicale rivalutato del 25%, e successivamente si moltiplica il risultato ottenuto per un coefficiente compreso fra 110 e 130 a seconda del tipo di coltivazione e della sua produttività (uliveto). Reddito dominicale: $0,32 + 25\% = 0,4 \times 110 = 44$ €/mq.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Ampia porzione di terreno a nord dell'abitazione che si estende fino ai posti auto presso via Carbonara.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 1322, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 30.750,00

Per calcolare il valore del terreno agricolo si fa riferimento al suo valore catastale, e più precisamente al reddito dominicale rivalutato del 25%; successivamente si moltiplica il risultato ottenuto per un coefficiente compreso fra 110 e 130 in considerazione della produttività del terreno. Nel nostro caso gran parte del terreno è occupato dal percorso che conduce alla casa e la parte circostante l'edificio non risulta effettivamente coltivata. Pertanto si farà riferimento a un importo unitario, applicato in zona ai terreni con queste caratteristiche, di €30/mq.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

Limitatissima porzione di terreno situata fra i posti auto (mapp.1323 sub.2 e sub.3) e via Carbonara.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1324, Qualità Seminativo arborato Valore di stima del bene: € 450,00

Per calcolare il valore del terreno agricolo si fa riferimento al suo valore catastale, e più precisamente al reddito dominicale rivalutato del 25%, e successivamente si moltiplica il risultato ottenuto per un coefficiente compreso fra 110 e 130 in considerazione della produttività del terreno. Nel nostro caso la porzione di terreno non risulta in effetti coltivata, pertanto si ritiene di applicare un importo unitario ricavato dagli usi in zona di €30/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4	319,85 mq	3.400,00 €/mq	€ 1.087.490,00	100,00%	€ 1.087.490,00
Bene N° 2 - Posto auto Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	32,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 76.800,00	100,00%	€ 76.800,00
Bene N° 3 - Posto auto Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)	20,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 48.000,00	100,00%	€ 48.000,00
Bene N° 4 - Terreno Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	78,00 mq	44,00 €/mq	€ 3.432,00	100,00%	€ 3.432,00
Bene N° 5 - Terreno Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)	1025,00 mq	30,00 €/mq	€ 30.750,00	100,00%	€ 30.750,00
Bene N° 6 - Terreno Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)	15,00 mq	30,00 €/mq	€ 450,00	100,00%	€ 450,00
Valore di stima:					€ 1.246.922,00

Valore di stima: € 1.246.922,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3632,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 1.246.922,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galati Stefano

ALLEGATI CTU 526_19 - via Aurelia 11 - Camogli

ALLEGATO 01 - COPIA DELLA RELAZIONE PERITALE IN FORMATO PRIVACY;

ALLEGATO 02 - LOCALIZZAZIONE DEL BENE (plan e fotogrammetrico)

ALLEGATO 03 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 04 - VISURA CATASTALE IMM.01 - mapp.329 sub 4 A1

ALLEGATO 05 - VISURA CATASTALE IMM.02 - mapp.1323 sub 2 C6

ALLEGATO 06 - VISURA CATASTALE IMM.03 - mapp.1323 sub 3 C6

ALLEGATO 07 - VISURA CATASTALE IMM.04 - mapp.1016 T

ALLEGATO 08 - VISURA CATASTALE IMM.05 - mapp.1322 T

ALLEGATO 09 - VISURA CATASTALE IMM.06 - mapp.1324 T

ALLEGATO 10 - PLANIMETRIA CATASTALE vax

ALLEGATO 11 - PLAN.CATASTALE IMM.01 - mapp.329 sub 4 A1

ALLEGATO 12 - PLAN.CATASTALE IMM.02 - mapp.1323 sub 2 C6

ALLEGATO 13 - PLAN.CATASTALE IMM.03 - mapp.1323 sub 3 C6

ALLEGATO 14 - PLANIMETRIA DEL BENE - RILIEVO - scala 1:100

ALLEGATO 15 - VERBALE SOPRALLUOGO SOVEMO

ALLEGATO 16 - Attestato Prestazione Energetica (APE)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4

Appartamento sito in un caseggiato di 4 piani + p.t. con accesso doppio, da via Aurelia 11 e dal retro accedendo direttamente al piano dal terreno retrostante. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 329, Sub. 4, Categoria A1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La zona in cui ricade l'immobile in oggetto nel PRG del Comune di Camogli è così inquadrata: Zonizzazione di Piano B Zona satura Ambientale-Mantenimento 97,9% A3 Zona con edificazione di pregio ambientale su percorso 2,1% Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ID MA Insediamento Diffuso -Mantenimento 100% Piano di Bacino Suscettività al dissesto Pg2 pericolosità geomorfologica media 68,9% Pg1 pericolosità geomorfologica bassa 30,4% Rischio idrogeologico R1 Rischio idrogeologico moderato 100% VINCOLI VARI Parco Nazionale Portofino-delimitazione provvisoria decreto n.332/2021 zona 3 Parco Nazionale Portofino-delimitazione provvisoria decreto n.332/2021 Vincolo paesaggistico D.M. 27 luglio 1962-Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona sita nel comune di Camogli a monte della via Aurelia D.M. 24 aprile 1985 -Dichiarazione di notevole interesse pubblico del complesso paesistico di Monte Esoli

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C6

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C6

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Piccolo terreno situato su una fascia coltivata sul retro dell'abitazione principale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1016, Qualità ULIVETO

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)

Ampia porzione di terreno a nord dell'abitazione che si estende fino ai posti auto presso via Carbonara. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1322, Qualità Seminativo arborato

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)

Limitatissima porzione di terreno situata fra i posti auto (mapp.1323 sub.2 e sub.3) e via Carbonara. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1324, Qualità Seminativo arborato

Prezzo base d'asta: € 1.246.922,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 526/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.246.922,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 - p.3' e 4', edificio 11, piano 3 e 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 329, Sub. 4, Categoria A1	Superficie	319,85 mq
Descrizione:	Appartamento sito in un caseggiato di 4 piani + p.t. con accesso doppio, da via Aurelia 11 e dal retro accedendo direttamente al piano dal terreno retrostante.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1323, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	32,00 mq
Descrizione:	Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1323, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	20,00 mq
Descrizione:	Terreno con accesso carrabile da via Carbonara classificato come parcheggio pavimentato in lastre di pietra a opus incertum.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
----------------------------	--	--	--

Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1016, Qualità ULIVETO	Superficie	78,00 mq
Descrizione:	Piccolo terreno situato su una fascia coltivata sul retro dell'abitazione principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 (con accesso carrabile da via Carbonara)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1322, Qualità Seminativo arborato	Superficie	1025,00 mq
Descrizione:	Ampia porzione di terreno a nord dell'abitazione che si estende fino ai posti auto presso via Carbonara.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Camogli (GE) - via Aurelia 11 (accesso carrabile da via Carbonara)		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1324, Qualità Seminativo arborato	Superficie	15,00 mq
Descrizione:	Limitatissima porzione di terreno situata fra i posti auto (mapp.1323 sub.2 e sub.3) e via Carbonara.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		