

TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura di esecuzione immobiliare vertente tra:

G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

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:

- 1 immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat C/2, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
- 2 immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat C/2, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
- 3 immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

piano 3/4

distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat A/3, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81

4 immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1

distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat A/3, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95

5 immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat C/2, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14

6 immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2

distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat A/3, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95

7 immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat C/2, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74

-
- **Nota:** Si precisa che **l'intero immobile contenente le unità immobiliari in oggetto**, edificio con n.4 piani fuori terra, di cui il piano terra ad uso magazzino/deposito e i piani 1-2-3-4 (sottotetto) ad uso abitazione- tranne l'unità n.7 deposito al piano primo- **è completamente abusivo**, in quanto realizzato tra il 1957 e anni seguenti in assenza di autorizzazione. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono ('85) edilizio, di cui c'è stato parere favorevole e di cui sono state pagate le sanzioni, ma l'istruttoria è stata interrotta nel 2005 senza un motivo apparente.
 - Tuttavia a seguito di incontro con la Dirigente dell'ufficio tecnico edilizia privata insieme al tecnico d'ufficio di Santa Margherita Ligure mi confermano la possibilità della chiusura dello stesso condono, e quindi della **regolarizzazione delle unità immobiliari in oggetto**, previo pagamento sanzioni della Soprintendenza (vd. Corrispondenza **ALL.X**)
Da cui
 - **previa la vendita delle unità immobiliari in oggetto occorre regolarizzare la situazione immobiliare mediante la chiusura della pratica del condono edilizio '85**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

pagando le sanzioni previste dalla Soprintendenza (vd punto 2.o)

- L'importo totale delle sanzioni ammontano complessivamente a Euro (17.407,50+9.480,32) = **Euro 26.887,82**

importo da suddividere tra le diverse unità immobiliari **calcolato in base all'importo pari al 5,25% del valore d'estimo di ogni unità moltiplicato** (calcoli di cui al punto 2o), a cui si aggiunge **l'onorario al tecnico abilitato che redige la pratica, da suddividere equamente tra le unità immobiliari**, sia quelle oggetto di stima che quelle che non.

Il **costo totale complessivo è quindi di Euro 32.000,00** (cifra arrotondata per lieve eccesso) compresi i costi e spese tecniche, **spesa necessaria previa la vendita di ciascun immobile.**

Al momento della redazione della relazione di stima gli immobili sopra indicati OGGETTO DI PIGNORAMENTO risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato Sig., per la quota di 1/1 come da visura storica dell'immobile. (vd.punto 2.1)

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

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

- ◦ *Scrittura privata* con sotto iscrizione autenticata del 27/05/2008
rep. 12890/9686
Reg. Generale n. 5716
Reg. Particolare n. 4322

Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Notaio Cola Maria Paola con studio a Genova

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 terreno posto nel comune di Santa margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1849 natura: bene futuro

Immobile n. 2 terreno posto nel comune di Santa margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1850 natura: bene futuro

A favore



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Soggetto n.1
il **Comune di Santa Margherita Ligure** CF 00854480100

Contro

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di proprietà
Per la quota di 1003,42/2000

Soggetto n.2

Relativamente all'unità negoziale n. 1
Per il diritto di proprietà
Per la quota di 996,58/2000
In regime di separazione dei beni

Si nota che viene vincolato con vincolo di pertinenzialita' il box n.38 all'appartamento in via dogali civ 71 int.1 e il box n.39 all'appartamento in via dogali civ 71 int2, il box n.40 all'appartamento in Via Dogali civ. 73/2, il box n.41 all'appartamento civ.73/1.

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

- **Iscrizione contro** del 03/02/2006, Registro Particolare n. 156, Registro Generale n.1307,

AGENZIA DEL TERRITORIO DI CHIAVARI

Sede: CHIAVARI

IPOTECA VOLONTARIA

per euro 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 600.000,00

A favore:

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

Contro:

Risultano le seguenti **trascrizioni**:

- **Trascrizione a favore** del 29/04/2003, Registro Particolare n. 3827, Registro Generale



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

n. 4908, atto notarile pubblico del 02/04/2003 numero di repertorio 62200

Rogante: NOTAIO CLAVARINO EMANUELE

Sede: GENOVA

ATTO TRA VIVI – 133 DONAZIONE ACCETTATA

A favore:

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1 In regime di separazione dei beni

Contro:

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà Per la **quota di 1/1**

Unità negoziale n. 1:

- 1 immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
- 2 immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
- 3 immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 3 e 4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81
- 4 immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- 5 immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505,



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

- sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
- 6 immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- 7 immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74
- 8 immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
- 9 immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogal piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

Nota: ai locali di via priv. Montecarlo 15 e' annessa piccola corte e nella proporzionale comproprietà è compresa l'area scoperta di pertinenza della casa civv. 71 e 73 di via Dogali.

Trascrizione del 27/04/2010,

- *Scrittura privata* con sotto iscrizione autenticata del 06/04/2010
rep. 12153/10818
Reg. Generale n. 3893
Reg. Particolare n. 2819

Atto SVINCOLO DI PERTINENZIALITA'

Notaio Cola Maria Paola con studio a Genova

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 terreno posto nel comune di Santa margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1849 SUB 58, C/6, 18mq via martiri del turchino

A favore

Soggetto n.1

Relativamente all'*unita negoziale n. 1*

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

In regime di separazione dei beni



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Contro

Soggetto n.1

il **Comune di Santa Margherita Ligure** CF 00854480100

Relativamente all'*unità negoziale n. 1*

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

Si nota che il vincolo di pertinenzialita' tra il box n.41 all'appartamento civ.73/1 viene svincolato a seguito del nuovo di cui sopra. vincolo

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 29/02/2024, Registro Particolare n. 1847, Registro Generale n. 2149, atto giudiziario del 14/02/2024 numero di repertorio 943

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Unità negoziale n. 1:

1. immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T
 - a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
2. immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T
 - a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
3. immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

- 3 e 4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81
4. immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
5. immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T
a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
6. immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
7. immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1
a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74
8. immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T
a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
9. immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T
a. distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

Ogni unità immobiliare forma un LOTTO DISTINTO

In modo specifico:

LOTTO 1 UNITA' IMM. N.1 foglio 6, mappale 505, sub.2

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta pari a **mq.68,70**

LOTTO 2 UNITA' IMM. N.2 foglio 6, mappale 505, sub.3

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.53,55**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOTTO 3 UNITA' IMM. N.3 foglio 6, mappale 505, sub.12

La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE + TERRAZZI/BALCONE valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.108,60 appartamento PIANO TERZO E QUARTO SOTTOTETTO + 11,35 terrazzi e 2,10 balcone = mq.122,05**

LOTTO 4 UNITA' IMM. N.4 foglio 6, mappale 505, sub.14

La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.70,90.**

LOTTO 5 UNITA' IMM. N.5 foglio 6, mappale 505, sub.4

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.35,80**

LOTTO 6 UNITA' IMM. N.6 foglio 6, mappale 505, sub.11

La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.72,60 (mq 71,60+ balcone 1,00).**

LOTTO 7 UNITA' IMM. N.7 foglio 6, mappale 505, sub.13

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.16,00**

LOTTO 8 UNITA' IMM. N.8 foglio 6, mappale 505, sub.1

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.10,75**

LOTTO 9 UNITA' IMM. N.9 foglio 6, mappale 505, sub 5

La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.21,70**

I valori dei singoli lotti, già decurtati dalle spese calcolate nel punto 2) o. sono:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOTTO 1 unità *imm.n.1* ad uso **deposito** (PT) di superficie commerciale pari a **mq.68,70**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 93.000,00
---	-----------------------

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

LOTTO 2 unità *imm.n.2* ad uso **deposito** (PT) di superficie commerciale pari a **mq.53,55**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 72.000,00
---	-----------------------

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

LOTTO 3 unità *imm.n.3* ad uso **abitativo** (piano terzo e quarto) di superficie commerciale pari a **122,05 mq**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 298.000,00
---	------------------------

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

LOTTO 4 unità *imm.n.4* ad uso **abitativo** (piano primo) di superficie commerciale pari a **70,90 mq**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 172.000,00
---	------------------------

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

LOTTO 5 unità *imm.n.5* ad uso **deposito** (PT) di superficie commerciale pari a **35,80 mq**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 50.000,00
---	-----------------------

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro cinquantamila,00** arrotondato per lieve eccesso

LOTTO 6 unità *imm.n.6* ad uso **abitativo** (piano secondo) di superficie commerciale pari a **72,60 mq**

Valore complessivo dell'immobile	Euro 176.000,00
---	------------------------



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

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

LOTTO 7 unità imm.n.7 ad uso deposito (piano primo) di superficie commerciale pari a **16,00 mq**

Valore complessivo dell'immobile Euro 20.000,00

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

LOTTO 8 unità imm.n.8 ad uso deposito (PT) di superficie commerciale pari a **10,75 mq**

Valore complessivo dell'immobile Euro 15.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quindicimila,00** arrotondato per lieve eccesso

LOTTO 9 unità imm.n.9 ad uso deposito (PT) di superficie commerciale pari a **21,70 mq**

Valore complessivo dell'immobile Euro 30.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro trentamila,00** arrotondato per lieve eccesso

I valori di cui sopra si ottengono a seguito delle seguenti analisi

Lotti n. 3, 4, 6 unità immobiliari ad uso abitativo

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'edificio nel suo complesso, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, considerato che l'immobile si presenta anche in mediocri condizioni dal punto di vista della manutenzione e della scelta delle finiture interne,

le unità immobiliari ad uso abitativo (**Lotti n. 3,4,6**) in base ai riferimenti della banca dati delle



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2023) per Santa Margherita Ligure

Fascia/zona: Centrale/CENTRO – QUARTIERI LIMITROFI -P.E.E.P. - Codice di zona: B1

complessivamente rientrano ad oggi effettivamente nella categoria "Abitazioni di tipo economico;

nonostante gli spazi interni agli appartamenti e pertinenze, ai locali ad uso deposito risultano in media di livello discreto, il contesto specifico in cui è ubicato l'edificio, risulta di tipo industriale/artigianale, comportando di conseguenza alto inquinamento acustico, oltre che un forte impatto dal punto di vista paesaggistico, oltre la lontananza dal centro, da cui appare congruo considerare quale riferimento il valore minimo pari a 2.300,00 Euro/mq

I valori ottenuti, partendo dai valori del mercato di riferimento e desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risultano comunque lievemente superiore al valore minimo (2.300,00 Euro/mq) di riferimento OMI riferito alla tipologia di "abitazioni di tipo economico" in condizioni normali in tale zona, dati i prezzi di mercato a santa margherita Ligure in zona o zone similari.

Infatti, considerati il valore medio dei prezzi di vendita di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, che ammonta a Euro 3.200,00/mq, valore riferito ad unità immobiliari, in discreto di conservazione e di manutenzione con analoghe caratteristiche qualitative degli spazi interni,

considerato un ribasso pari al 20% del prezzo unitario commerciale quale incentivo alle vendite, dato il contesto descritto di cui sopra in cui si inserisce l'edificio, (da cui Euro 3.200,00 -640,00= Euro 2.560,00, che arrotondato per lieve difetto risulta pari a Euro 2.500,00/mq),

si considera quest'ultimo valore di mercato/mq. Euro 2.500,00/mq quale parametro ai fini della stima, si ottengono quindi i valori complessivi di cui sopra per i **Lotti n.3,4,5**

Da tale valore unitario occorre decurtare per ogni lotto e quindi per ogni unità immobiliare:

1. le spese necessarie per **chiudere la pratica edilizia di condono '85 suddivise per**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

ogni lotto in base al **valore d'estimo** di ogni unità immobiliare moltiplicato per **5,25%**, comprese le spese tecniche di redazione della pratica da parte di tecnico abilitato

per i lotti n. 1, 2, 3, 4, 6

2. le spese necessarie per la **pratica edilizia CILA** per opere interne data la difformità nella distribuzione rispetto allo stato attuale e **pratica DOCFA** relativa per variazione catastale.

da cui i valori complessivi di cui sopra.

Lotti n. 1, 2, 5, 7, 8, 9 unità immobiliari ad uso deposito/magazzino

Le unità immobiliari ad uso abitativo (**Lotti n. 1,2,5,7,8,9**) in base ai riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (rif. Semestre 2 anno 2023) per Santa Margherita Ligure

Fascia/zona: Centrale/CENTRO – QUARTIERI LIMITROFI -P.E.E.P. - Codice di zona: B1
complessivamente rientrano nella categoria "magazzino".

I valori ottenuti, partendo dai valori del mercato di riferimento e desunto dalla comparazione tra i prezzi dell'offerta sul mercato immobiliare, risultano assimilabili al valore medio (1.425,00 Euro/mq) di riferimento OMI riferito alla tipologia di "magazzino" in condizioni normali in tale zona.

Dato lo stato conservativo discreto delle unità immobiliari di cui sopra, considerata la zona di tipo artigianale/industriale in cui sono siti i locali oggetto di stima, ove sono facilmente commerciabili

dato il valore medio dei prezzi di vendita di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, che sono disomogenei nelle offerte, per cui si oscilla tra un minimo di 996,00Euro/mq ad un massimo di 2.753,00Euro/mq
appare congruo quindi considerare quale valore di riferimento **Euro 1.430,00/mq.**
quale valore medio OMI per la categoria di magazzino arrotondata per lieve eccesso.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Da tale valore unitario occorre decurtare per ogni lotto e quindi per ogni unità immobiliare:

- le **spese** necessarie per **chiudere la pratica edilizia di condono '85 suddivise per ogni lotto** in base al **valore d'estimo** di ogni unità immobiliare moltiplicato per **5,25%**, comprese le spese tecniche di redazione della pratica da parte di tecnico abilitato

da cui i valori complessivi di cui sopra.

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 25/06/2024, ha assunto dall'Ill.mo Giudice Cristina Tabacchi l'incarico di eseguire la stima relativamente ai seguenti immobili:

- immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

- distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
- immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
 - immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 3/4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81
 - immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
 - immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
 - immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
 - immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74
 - immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
 - immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

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



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

C.P.C., nonché degli eventuali comproprietari ex art. 599 C.P.C. o ai sequestranti ex art. 158 disp. att. C.P.C.;

- ha ritenuto idonea la documentazione all'interno del presente fascicolo, se pur non esaustiva in quanto mancante dei documenti 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 22/07/2024 alle ore 9.30 in presenza del custode di SO.VE.MO , di cui al verbale sottoscritto dai presenti (**ALL.1**) In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare misurazioni con laser scanner 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. 5**).

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 27/06/2024 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 10/07/2024 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**)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

• In data 05/08/2024 presso il Comune di Santa Margherita Ligure, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con la visione dei documenti inerenti le pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto (**ALL.4**). Sono risultati i seguenti documenti comunali:

- istanza di autorizzazione per costruzione edificio ad uso prevalentemente abitativo in data 17/12/1956
- documenti successivi di dinieghi e ordini di sospensione lavori e demolizione (dal 1957 fino al 1970)
- Istanza di sanatoria del 16/01/1970 prot. 903/70
- Documenti di diniego/diffide alla demolizione dal 1970 al 1986
- Istanza di condono edilizio in data 30/09/1986 per edificio di n.4 piani fuori terra: iter istruttorio fino al 2005 con richiesta di integrazioni (lettera del 25/03/2005)
- Integrazioni inviate dicembre 2005
- Interruzione istruttoria

• In data 04/09/2024 presso il Comune di Santa Margherita Ligure, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata, si è proceduto con l'incontro con la Dirigente dell'edilizia privata e del tecnico d'ufficio per la chiusura della pratica del condono edilizio sospesa dal 2005. Segue corrispondenza per email. (**ALL.4**).

1.a) Esatta individuazione dei beni

In seguito al sopralluogo effettuato in data 22/07/2024 la scrivente ha verificato l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento:

L'immobile n.1 sito in Via Dogali civ.71/73

È distinto in 9 unità immobiliari:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

- 1 unità immobiliare n.1 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal tratto carrabile antistante a Ovest confinante con le unità n.2 e n.8
- 2 unità immobiliare n.2 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal tratto carrabile antistante a Ovest confinante con le unità n.1 e n.5
- 3 unità immobiliare n.3 (abitazione di tipo economico) sito in Via Dogali civ.71(73) disposta su due livelli (piano terzo e quarto -sottotetto) e accessibile da scala esterna a Est
- 4 unità immobiliare n.4 (abitazione di tipo economico) sito in Via Dogali civ.71(73) disposta su un livello (piano primo) e accessibile da scala esterna a Est
- 5 unità immobiliare n.5 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal tratto carrabile antistante a Ovest confinante con le unità n.2 e n.9
- 6 unità immobiliare n.6 (abitazione di tipo economico) sito in Via Dogali civ.71(73) disposta su un livello (piano secondo) e accessibile da scala esterna a Est
- 7 unità immobiliare n.7 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano primo) e accessibile dalla scala esterna a Sud
- 8 unità immobiliare n.8 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal tratto carrabile antistante a Ovest confinante con le unità n.2 e n.9
- 9 unità immobiliare n.9 (deposito/magazzino) sito in Via Dogali disposta su un livello (piano terra) e accessibile dal tratto carrabile antistante a Ovest confinante con le unità n.8 e la scala esterna di accesso alle unità abitative ai piani superiori.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

1.b) Identificazione catastale

- 1 immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
- 2 immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
- 3 immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 3 e 4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81
- 4 immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- 5 immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
- 6 immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- 7 immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74
- 8 immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
- 9 immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

Si precisa che LE PARTICELLE 505 SUB. 1,2,3,4,5,11,12,13,14 DERIVANO PER VARIAZIONE DEL



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

30/01/2013 PRAT. N. GE0018506 DELLE PARTICELLE 912 SUB1,2,3,4,5,11,12,13,14

Gli immobili n.1, n.2, n.3, n.4, n.5, n.6, n.7, n.8, n.9 OGGETTO DI PIGNORAMENTO, risultano essere attualmente di **piena proprietà del sig.** 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 Santa Margherita Ligure, Settore Sportello Unico dell'Edilizia - Ufficio Edilizia Privata in merito agli immobili oggetto di stima risultano le seguenti pratiche relative alla COSTRUZIONE DELL'INTERO EDIFICIO (ad oggi **IN ASSENZA DI AUTORIZZAZIONE**)

- istanza di autorizzazione per costruzione edificio ad uso prevalentemente abitativo in data 17/12/1956
- Lettera del Comune del 14/01/1957 prot. 14137 di diniego dell'autorizzazione edilizia
- Notifica comunale di Ordine di sospensione dei lavori in atto senza autorizzazione del 10/04/1958
- Richiesta dalla proprietà del certificato di inizio lavori del 24/02/1961
- Notifica comunale di diffida alla demolizione della costruzione eseguita del 05/12/1969
- Istanza di sanatoria del 16/01/1970 prot. 903/70
- Lettera di diniego all'istanza di sanatoria il 20/02/1970
- Notifica comunale di Diffida alla demolizione il 13/01/1972
- Istanza di condono edilizio in data 30/09/1986 per edificio di n.4 piani fuori terra
- Documento di Parere favorevole tranne che per le tettoie realizzate il 28/10/1992
- Invio della pratica di Condo edilizio alla Soprintendenza il 13/12/2004 – segue il parere favorevole
- Notifica per richiesta di documenti integrativi il 25/03/2005
- Integrazioni inviate dicembre 2005
- Interruzione istruttoria

1.d) Necessità di variazione catastale

Sono presenti le planimetrie catastale (ALL.2) di tutte le unità residenziali individuate, di cui occorre procedere all'aggiornamento delle piante delle unità immobiliari n.1,2,3,4,6 in quanto le distribuzioni interne risultano parzialmente difformi rispetto alle piante catastali originarie, così



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

come allo stato presentato per il condono edilizio, tranne che per le unità n. 5,7,8,9 che risultano conformi allo stato attuale rilevato.

Al fine della vendita dei beni in oggetto, una volta effettuata la pratica edilizia per ridefinire e chiudere il condono edilizio in corso dal 1986, data la costruzione completamente abusiva, - meglio descritte al punto 1.e) - occorre procedere a variazione catastale delle unità mediante procedura DOCFA.

1.e) Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

L'intero immobile contenente le unità immobiliari in oggetto, edificio con n.4 piani fuori terra, di cui il piano terra ad uso magazzino/deposito e i piani 1-2-3-4 (sottotetto) ad uso abitazione- tranne l'unità n.7 deposito al piano primo- è **completamente abusivo**, in quanto realizzato tra il 1957 e anni seguenti in assenza di autorizzazione. Nel 1986 è stata presentata istanza di condono ('85) edilizio, di cui c'è stato parere favorevole e di cui sono state pagate le sanzioni, ma l'istruttoria è stata interrotta nel 2005 senza un motivo apparente. In particolare a marzo del 2005 l'Ufficio tecnico chiedeva gli ultimi documenti integrativi entro il 30/06/2005, che sono stati prodotti sei mesi dopo con la mancanza di una perizia giurata richiesta, dopo di che l'istruttoria s'interrompe senza documenti successivi che confermino la chiusura del condono o il diniego dello stesso.

Si notifica anche che lo stato attuale delle distribuzioni interne degli appartamenti risultano parzialmente difformi rispetto allo stato attuale presentato nella pratica del condono edilizio, anche se quest'ultime possono essere regolarizzate mediante pratica edilizia.

Si notifica che tutti i Comuni della zona chiudono ancora i condoni dell'85 e la Dirigente insieme al tecnico d'ufficio di Santa Margherita Ligure durante l'incontro mi hanno confermato la possibilità della chiusura dello stesso condono, previo pagamento sanzioni della Soprintendenza (vd. Corrispondenza ALL.4)

1.f) Suddivisione in lotti

Essendo tutti gli immobili in oggetto indipendenti tra loro, possono considerarsi ognuno di essi quale singolo lotto, per cui:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

L'immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano T**, distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.2**, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, è da considerarsi **LOTTO 1**

L'immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano T**, distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.3**, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, è da considerarsi **LOTTO 2**

L'immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 **piano 3 e 4** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.12**, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, è da considerarsi **LOTTO 3**

L'immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 **piano 1** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.14**, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, è da considerarsi **LOTTO 4**

L'immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano T** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.4**, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, è da considerarsi **LOTTO 5**

L'immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 **piano 2** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.11**, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, è da considerarsi **LOTTO 6**

L'immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano 1** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, è da considerarsi **LOTTO 7**

L'immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano T** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.1**, cat **C/2**, superficie totale 10mq, è da considerarsi **LOTTO 8**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

L'immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali **piano T** distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, **mappale 505, sub.5, cat C/2, superficie totale 23 mq, è da considerarsi LOTTO 9**

L'edificio in cui sono contenute le unità immobiliari in oggetto, ubicato a Santa Margherita Ligure (GE) in *Via Dogali civ. 71* in area in cui prevale un tessuto edilizio industriale/artigianale nei pressi della zona cimiteriale e dell'area di raccolta dei rifiuti urbani.

L'edificio risulta suddiviso in più unità immobiliari con destinazione d'uso a deposito/magazzino a piano terra e residenziale ai piani primo, secondo, terzo e sottotetto; è accessibile mediante raccordo carrabile direttamente da *Via Dogali*.

Sul fronte nord dell'edificio una scala esterna conduce ad aree esterne di accesso ai livelli primo, secondo e terzo, mentre il sottotetto è accessibile da scala interna dal piano terzo.

2. RELAZIONE DI STIMA

2.a) Elencazione ed individuazione dei beni

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Comune di Santa Margherita Ligure (GE) in *Via Dogali civ. 71* piani T-1°-2°-3°e sottotetto distinti al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure come sopra indicato.

consistono ad oggi in n.9 unità immobiliari così distinte:

n.6 unità immobiliari (n.1/2/5/7/8/9) a destinazione d'uso deposito/magazzino situate al piano terra accessibili direttamente su strada

n.3 unità immobiliari (n.3/4/6) a destinazione d'uso abitativa composte dai locali siti al piano primo, secondo, terzo e sottotetto.

Tali immobili sono individuati:

dal *PRG in zona D2* (ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE D2 – ART.60 NdA)

dal *PTCP in zona MO-A* (assetto insediativo – insediamento diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A)

Vincolo Di bellezze d'Insieme: Promontorio di Portofino belvedere sulla Riviera Ligure (DM)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Rispetto al Piano di bacino ricade in area Pg1: suscettività al dissesto bassa, Pg0 : suscettività al dissesto molto bassa, Pg2 : suscettività al dissesto media.

Confini dell'intero edificio mapp.505:

- *L'edificio ad uso prevalentemente abitativo confina a nord con il mappale 221, a est con il Fosso della Sorgente confinante con il mappale 2399, a sud con area dello stesso mappale 505, a ovest con il mappale 324.*

Confini delle singole unità immobiliari:

L'unità imm. N.1 (magazzino) confina a ovest con accesso carrabile, a sud con unità imm. N.2, a nord con unità imm. N.8, a est con altra proprietà

L'unità imm. N.2 (magazzino) confina a ovest con accesso carrabile, a sud con unità imm. N.5, a nord con unità imm. N.1, a est con terrapieno di stessa proprietà

L'unità imm. N.3 (abitazione piano3 e sottotetto) confina a nord/sud con stesso mappale 505, a ovest con accesso carrabile mapp. 324, a est con altra proprietà mapp.221

L'unità imm. N.4 (abitazione piano1) confina a sud/est con stesso mappale 505, a ovest con accesso carrabile mapp. 324, a nord con altra proprietà sub.6

L'unità imm. N.5 (magazzino) confina a ovest con accesso carrabile, a sud con unità imm. N.9, a nord con unità imm. N.2, a est con terrapieno di stessa proprietà

L'unità imm. N.6 (abitazione piano2) confina a sud/est con stesso mappale 505, a ovest con accesso carrabile mapp. 324, a nord con altra proprietà sub.10

L'unità imm. N.7 (magazzino) confina a est con accesso pedonale di stessa proprietà, a nord con unità imm. di altra proprietà, a sud con accesso pedonale di stessa proprietà, a ovest con unità imm. N.4.

L'unità imm. N.8 (magazzino) confina a ovest con accesso carrabile, a sud con unità imm. N.1, a nord con accesso pedonale ad altra proprietà, a est con altra proprietà

L'unità imm. N.9 (magazzino) confina a ovest con accesso carrabile, a sud con accesso pedonale di accesso alle unità abitative di stessa proprietà, a nord con unità imm. N.5, a est con terrapieno di stessa proprietà.

2.b) Descrizione complessiva e sintetica dei beni

Inquadramento



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

L'edificio comprensivo delle n.9 unità immobiliari sono ubicati nel Comune di Santa Margherita Ligure (GE) in *Via Dogali civ. 7/73 piani T-1°-2°-3°e sottotetto*
(non è chiara l'individuazione del civico delle unità immobiliari abitative, in quanto nelle visure ipotecarie e in diversi documenti risulta il civ.71 mentre in altri il civ.73)

Il contesto nel quale è inserito l'edificio è collinare con presenza prevalente di tessuto edilizio misto costruito tra i primi del Novecento (tipologia tradizionale locale a blocco distribuita in media tra due/tre livelli fuori terra), gli anni '60 (tipologia in linea distribuita su più di 3 livelli fuori terra) che si attesta per lo più lungo gli assi stradali, 70/80 (tipologia a capannone a destinazione d'uso industriale distribuita ad uno o due livelli), 70/80/90 villette su uno o due livelli a insediamento sparso collinare spesso derivanti da edilizia rurale legata originariamente alle attività agricole, unità abitative organizzate come residenze isolate e circondate da un'area di pertinenza attrezzata a giardino e/o orto. L'asse viario principale è Via Dogali che collega il centro storico (Piazza Mazzini ove c'è il Municipio) all'area industriale in collina, distribuendo nella porzione centrale il Cimitero cittadino che biforca l'asse viario in due: a ovest continua la via come Dogali a est come via Martiri del Turchino.

L'insediamento abitativo di carattere sparso è ubicato per lo più nella fascia collinare a ovest di via Dogali con tipologia mista verso la strada e con prevalenti edifici mono/bifamiliari sulla parte più alta del territorio sistemato a terrazzamenti coltivati ad uliveto ed ortivo.

A est della via invece verso la fine del percorso si trovano aziende di tipo produttivo soprattutto del settore edile; è presente anche un'autofficina. Così anche l'immobile in oggetto è incluso nell'area artigianale/ industriale. I servizi in questa zona specifica sono scarsi, in quanto le attività commerciali sono ubicate nel tratto stradale più vicino al centro (tra il cimitero e piazza Mazzini è ubicato un supermercato alimentare, mentre molte attività commerciali sono ubicate verso Piazza Mazzini), così come il servizio di trasporto pubblico è ridotto ad un bus 877 che transita nelle vicinanze (via Martiri dei Turchi) che collega la zona di S. Siro con Nozarego. La stazione ferroviaria dista circa 1,5 km. Le scuole sono ubicate invece a nord del centro storico, che comunque da via Dogali è raggiungibile a piedi in circa 15 minuti.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona quindi a destinazione d'uso mista servita da una L'edificio che contiene le unità immobiliari è circondato da aree pertinenziali utilizzate per gli accessi; distinto da due numeri civici 71 e 73 si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre il



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

sottotetto. Trattasi di tipologia in linea, tipica degli edifici condominiali con più appartamenti, a ricalcare una tipologia più urbana rispetto a quella prevalente in questa zona. Le bucatore sono ritmate regolarmente, con prevalenza dei pieni sui vuoti, con pochi aggetti: i balconi e terrazzi sono ubicati sui prospetti est ed ovest, lato ove sono ubicate le scale distributive ai diversi piani abitativi sopra il piano terra (sul lato nord i primi livelli sono di altra proprietà, soltanto l'unità immobiliare n.3 del terzo piano si affaccia con il terrazzo a nord)

Il prospetto ovest principale è prospiciente sul passaggio carrabile che si dirama da Via Dogali, i 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 prospetto est verso Il Fosso e il bosco retrostante presenta anch'esso bucatore e le gli ingressi con scale esterne ai diversi livelli. L'edificio non ha ascensore.

La struttura è mista (muratura portante in pietra al piano terra, in laterizio nei livelli superiori, i solai in latero-cemento i prospetti sono intonacati e tinteggiati di colore bianco, la copertura a due falde ha manto di tegole marsigliesi. I serramenti delle unità abitative sono in alluminio e PVC mentre gli scuri esterni sono tapparelle in alluminio in tonalità marrone e grigio scuro negli appartamenti, mentre color grigio chiaro nei magazzini al piano terra. Le pavimentazioni esterne nei passaggi sono in pietra a spacco grigia di Luserna. **(ALL. 6** documentazione fotografica).

L'edificio realizzato inizialmente nel 1956 circa, poi è stato oggetto di più fasi realizzative abusive, da cui appare oggi un edificio con una composizione di scarsa qualità costruttiva ed architettonica, lontana dalla tipologia costruttiva locale e comunque di forte impatto ambientale, non inserendosi armonicamente nel paesaggio insieme agli altri manufatti di tipo industriale.

Originariamente l'edificio era un edificio a blocco di pianta quadrangolare su due livelli fuori terra più un piano di fondi, copertura a quattro falde, poi l'edificio è stato allungato con pianta rettangolare con opere aggiuntive ante '67, poi ci sono state gli ultimi accorpamenti volumetrici ante '74, corrispondente allo stato attuale, che è stato oggetto di richiesta di condono edilizio nel 1986.

Allo stato attuale il fabbricato versa in condizioni mediocri sia per le finiture che per lo stato di manutenzione nell'involucro esterno e nella copertura il cui manto presenta evidente usura delle tegole; gli appartamenti in oggetto si presentano invece in discrete condizioni nella manutenzione degli spazi, soprattutto per quanto riguarda l'appartamento del terzo e quarto piano.

Sono presenti qui due pannelli fotovoltaici a servizio dell'appartamento degli ultimi due livelli.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

2.c) Descrizione analitica

Gli immobili oggetto di stima, rilevati e misurati in occasione del sopralluogo effettuato dalla scrivente, consistono in n.6 unità immobiliari (n.1/2/5/7/8/9) a destinazione d'uso deposito/magazzino situate al piano terra accessibili direttamente su strada

n.3 unità immobiliari (n.3/4/6) a destinazione d'uso abitativa composte dai locali siti al piano primo, secondo, terzo e sottotetto.

Si precisa che lo stato attuale dell'immobile è totalmente abusivo sin dall'origine, e le distribuzioni interne delle unità abitative sono parzialmente difformi anche dalle planimetrie catastali.

LOTTO 1 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.2 cat C/2

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma quadrangolare, divisa in due parti con una tramezza nord-sud, di cui la porzione verso strada è suddivisa ulteriormente in due parti da una parete divisoria (realizzazione a posteriori rispetto alla redazione della planimetria catastale del 26/08/1988 oltre la chiusura dell'apertura sulla tramezza verso ovest – **All.2**). Il locale è dotato di porte d'ingresso sul fronte ovest e aperture sulla tramezza intermedia per collegare i vani su strada con il locale retrostante che a est fronteggia l'intercapedine nello stato attuale senza aperture (difformità rispetto alla planimetria catastale di cui sopra). I lati nord e sud sono adiacenti alle unità immobiliari n. 2 e n.8. I locali sono adibiti a deposito di diverso materiale messi in scaffali o appoggiati su pavimento e pareti; il locale verso sud è ad uso ufficio anche se in modo improprio, con varco dotato di porta in legno tra il locale e il resto del magazzino a nord-est.

L'altezza interna dei locali è di 2,85 m.

I pavimenti dei locali sono in gres porcellanato color cotto, di recente realizzazione, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color bianco, le porte interne in legno color naturale, la porta d'ingresso in lamiera di ferro e vetro, mentre le due finestre sono in PVC. Lo stato di manutenzione è discreto, considerato che la destinazione d'uso che è a magazzino: le pareti non presentano tracce di umidità e le finiture anche se di qualità modesta sono recenti.

(**ALL. 6** documentazione fotografica)

LOTTO 2 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.3, cat C/2



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma rettangolare, quale unico locale con due aperture verso strada: una finestra e il varco d'ingresso; sul retro una porzione d'intercapedine è occupata quale deposito, con una tramezza comunicante tra le due porzioni.

Lo stato attuale è difforme rispetto alla pianta catastale per la finestra su strada, -presente invece negli elaborati del progetto e di condono-, e per la porzione a nord dell'intercapedine, che quindi risulta più lunga rispetto alla planimetria catastale, accorpandone quindi una parte lungo tutto il lato est del locale, che nel catasto era individuata come parte dell'unità n.5; una parete muraria divide in due parti quest'ultima porzione di intercapedine, entrambe comunicanti mediante due varchi con il magazzino .

L'altezza interna del locale è di 2,95 m., tranne nell'intercapedine che è di 2,00m. e di 2,70m nella porzione verso ovest.

I pavimenti dei locali anche qui sono in gres porcellanato color cotto, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color bianco, la porta d'ingresso in ferro, mentre la finestra sono in PVC. Lo stato di manutenzione è discreto, considerato che la destinazione d'uso che è a magazzino: le pareti non presentano tracce di umidità e le finiture anche se di qualità modesta sono recenti.

LOTTO 3 – appartamento PIANO TERZO E QUARTO (sottotetto) fooglio 6, mappale 505, sub.12, cat A/3.

L'alloggio oggetto di stima al piano terzo e quarto (sottotetto) ha pianta quadrangolare compatta, con aperture prospicienti le quattro posizioni cardinali con una balconata su tutto il fronte sud e un terrazzo speculare a nord. L'ingresso è a est raggiungibile mediante scala esterna in muratura rivestita in pietra a spacco. L'attuale impianto distributivo si conforma a quello indicato nella pianta catastale, tranne che per poche ripartizioni interne, quali la creazione di un disimpegno maggiore che dal bagno si allunga fino a distribuire sia la camera armadi che la camera principale ad est, chiudendo l'accesso a quest'ultima dal soggiorno. Anche la scala interna che collega soggiorno e sottotetto adesso è ubicata lungo la parete divisoria tra camera e sala, anziché sotto il soppalco. L'ingresso a est distribuisce a nord un bagno di servizio, la cucina a sud e il soggiorno, da cui si accede al disimpegno, di cui sopra, che distribuisce il bagno principale ubicato tra cucina e camera secondaria, le due camere e la camera armadi; a ovest le camere presentano nicchie esterne, quali finte finestre dotate esternamente di tapparelle, mentre le aperture sono situate sui fronti nord (camera principale), e sud (camera secondaria), oltre il bagno e la cucina. Quest'ultima accede ad una balconata lunga quanto il fronte sud dotata di piccolo ripostiglio con accesso dal balcone.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

A nord il soggiorno è dotato di ampio terrazzo che abbraccia tutto il fronte, dotato di struttura in ferro a sostegno di una tenda a scorrere a coprire l'area all'occorrenza.

La scala interna lignea porta al piano del sottotetto costituito da impalcato ligneo, quale locale di disimpegno aperto sul terrazzo a livello della in copertura a sud mediante una portafinestra; dal disimpegno si accede ad un piccolo locale ad est illuminato da un'apertura bassa e allungata in questa direzione.

Le altezze dei locali sono diverse tra loro: al piano terzo il soggiorno ha altezza interna minima 2,95m, altezza massima 4,45 m, avendo copertura a falde, (H. media 3,70), la camera principale e quella ad uso armadi ha altezza interna 2,85m, la camera secondaria altezza interna 2,70m, entrambi i bagni altezza interna 2,35m, la cucina altezza interna 2,40m, la porzione sotto l'impalcato ligneo del sottotetto ha altezza interna 2,15m; il sottotetto ha altezza interna H. 2,25m nel disimpegno, altezza interna 2,10m nel locale adiacente.

L'esposizione dell'appartamento è molto buona perché è sui quattro lati dell'edificio.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica colorata. Sono lasciate in vista le travi lignee della copertura nel soggiorno.

I pavimenti sono vari: al Piano terzo gres porcellanato in cucina e nei bagni, parquet posato in diagonale nelle camere e nel soggiorno, che continua anche nel soppalco superiore.

Le porte interne sono in legno color scuro. Gli infissi sono in alluminio color bianco.

I balconi e i terrazzi sono pavimentati con piastrelle di gres tipo cotto disposti prevalentemente a lisca di pesce. L'impianto di riscaldamento è autonomo: è presente una caldaia Immergas tipo Nike Maior 24w pensile nel locale esterno ripostiglio, integrata da due pannelli fotovoltaici presenti sulla falda sud di copertura a servizio dell'appartamento.

Lo stato dell'appartamento è buono, sia relativamente alla qualità delle finiture sia per la manutenzione delle stesse e degli spazi. (ALL. 6 documentazione fotografica)

LOTTO 4 – appartamento PIANO PRIMO fooglio 6, mappale 505, sub.14, cat A/3

L'alloggio oggetto di stima al piano primo ha pianta rettangolare, senza balconi, con aperture collocate prevalentemente a ovest, con una finestra e ingresso a est, raggiungibile mediante scala esterna in muratura rivestita in pietra a spacco.

La zona giorno con angolo cottura è accessibile direttamente dall'apertura d'ingresso: da qui si accede direttamente alla camera principale esposta a ovest, all'antibagno che distribuisce a ovest una camera secondaria, a est il bagno dotato di finestra. Adiacente al bagno c'è un locale ripostiglio, sempre accessibile dal soggiorno.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Le altezze dei locali sono diverse tra loro: il soggiorno ha altezza interna 2,95m, la zona cottura altezza interna 2,70m, le camere hanno altezza interna 2,95m, il bagno altezza interna 3,00m, il ripostiglio altezza interna 2,90m.

L'esposizione dell'appartamento è mediocre perché in quanto l'esposizione è solamente a ovest tranne il soggiorno che ha solo un'apertura a sud oltre l'ingresso.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica colorata.

I pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato, color rosa chiaro, tranne in bagno color grigio scuro.

Le porte interne sono in legno color scuro. Gli infissi sono in alluminio color bianco.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: è presente una caldaia Immergas tipo Delfis CTPS24 pensile nel locale ripostiglio.

Lo stato dell'appartamento è discreto, sia relativamente alla qualità delle finiture sia per la manutenzione delle stesse e degli spazi. (ALL. 6 documentazione fotografica)

LOTTO 5 – magazzino PIANO TERRA fooglio 6, mappale 505, sub.4, cat C/2

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma trapezoidale con una piccola porzione quadrangolare annessa dell'intercapedine a est (difformità rispetto alla pianta catastale), quale unico locale con unica apertura verso strada quale portellone a seracinesca in ferro color zinco naturale. Il locale è adibito a deposito e a ricovero di una moto. Il pavimento è in gres porcellanato color beige, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color bianco.

L'altezza interna del locale è di 2,85 m.

Lo stato di manutenzione è discreto, considerato che la destinazione d'uso che è a magazzino: le pareti non presentano tracce di umidità e le finiture anche se di qualità modesta sono recenti. (ALL. 6 documentazione fotografica)

LOTTO 6 – appartamento PIANO SECONDO fooglio 6, mappale 505, sub.11, cat A/3

L'alloggio oggetto di stima al piano secondo ha pianta rettangolare, con aperture collocate prevalentemente a ovest, con una finestra e ingresso a est, raggiungibile mediante scala esterna in muratura rivestita in pietra a spacco: il sedime ricalca l'unità abitativa del piano primo, così come in generale l'impianto distributivo, se pur sono state fatte modifiche interne rispetto alla pianta catastale.

La zona giorno con zona cottura è accessibile da un piccolo ingresso: da qui si accede



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

all'antibagno che distribuisce a sud il bagno, a ovest la camera principale annessa alla camera. Un balcone a sud è accessibile mediante portafinestra dal soggiorno e qui si affaccia anche la finestra del bagno.

Le altezze dei locali sono diverse tra loro: il soggiorno ha altezza interna 2,70m, la zona cottura ha altezza interna 2,50m, la camera ha altezza interna 2,50m, il bagno altezza interna 2,40m, la camera armadi ha altezza interna 2,75m. Dato che l'altezza abitabile per la zona cottura può essere minimo H. 2,70, la zona cottura dovrà essere spostata nel soggiorno e l'attuale zona cucina sarà ad uso disimpegno.

L'esposizione dell'appartamento è mediocre perché in quanto l'esposizione prevalente è a ovest; soltanto il soggiorno e il bagno hanno due aperture a sud.

I muri interni sono intonacati e tinteggiati, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica colorata.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto, tranne in bagno dove ci sono piastrelle di ardesia e tozzetti di marmo bianco.

Le porte interne sono in legno color scuro. Gli infissi sono in alluminio color bianco.

L'impianto di riscaldamento è autonomo: è presente una caldaia Immergas Immergas tipo Nike Maior 24w nel locale ripostiglio.

Lo stato dell'appartamento è buono, sia relativamente alla qualità delle finiture sia per la manutenzione delle stesse e degli spazi. (ALL. 6 documentazione fotografica)

LOTTO 7 – magazzino PIANO PRIMO foglio 6, mappale 505, sub.13, cat C/2

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma trapezoidale, quale unico locale con ampio ingresso a est, senza altre aperture, adiacente all'unità abitativa del piano primo e facente parte del sottoscala esterno. I muri interni sono intonacati e tinteggiati. L'altezza interna è 3,00m.

LOTTO 8 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.1, cat C/2,

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma rettangolare, quale unico locale con unica apertura ad ovest verso strada quale porta in ferro color zinco naturale.

Il locale è adibito a deposito. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color bianco. L'altezza interna del locale è di 2,60 m.

Lo stato di manutenzione è sufficiente: il pavimento appare in cemento grezzo quasi granuloso, tuttavia apparentemente le pareti non presentano tracce di umidità. (ALL. 6 documentazione fotografica)



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOTTO 9 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.5.

Il locale ad uso deposito ha una pianta a forma trapezoidale, quale unico locale con unica apertura ad ovest verso strada quale portellone a seracinesca in ferro color zinco naturale.

Il locale è adibito a deposito e a ricovero di una betoniera. Il pavimento è in gres porcellanato color beige, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate color bianco.

L'altezza interna del locale è di 2,85 m.

Lo stato di manutenzione è discreto, considerato che la destinazione d'uso che è a magazzino: le pareti non presentano tracce di umidità e le finiture anche se di qualità modesta sono recenti. (**ALL. 6** documentazione fotografica)

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, 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 soppalco ligneo va calcolata con un'incidenza del 15% data l'altezza minore di 2,40m, la superficie degli accessori non comunicanti (ripostigli) va calcolata al 50%

LOTTO 1 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.2

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, di H. interna m.2,85, risulta complessivamente di **mq. 68,70**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 1 PIANO TERRA						
DEPOSITO loc1	17.15	20.70	100%	20,70	sud	DISCRETE
DEPOSITO loc2	11.60	13.80		13,80	sud	DISCRETE
DEPOSITO loc3	28.50	34.20		34,20	-	DISCRETE
TOT.	57.25	68,70		68,70		DISCRETE

LOTTO 1 La superficie commerciale totale complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.68,70**

LOTTO 2 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.3.

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, di H. interna m.2,95 e m.2,00(rip.), risulta complessivamente di **mq. 35,80**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 2 PIANO TERRA						
DEPOSITO loc1	46,00	53,55	100%	53,55	sud	DISCRETE
TOT.				53,55		DISCRETE

LOTTO 2 La superficie commerciale totale complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.53,55**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOTTO 3 – appartamento PIANO TERZO E QUARTO (sottotetto) fooglio 6, mappale 505, sub.12

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta complessivamente di mq 129,35, oltre mq 46,75 di terrazzi e 8,30 di balcone, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. Le altezze sono variabili: H.m2,70/2.95. Sotto il soppalco H.m2,15 e nel soppalco H. 2,10/2,25. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 3 PIANI TERZO E QUARTO SOTTOTETTO						
Piano terzo						
CUCINA	11,85	13,75	100%	13,75		Buone
BAGNO1	5,65	6,60	100%	6,60		Buone
SOGGIORNO	30,55	33,45	100%	33,45		Buone
BAGNO2	2,45	3,10	100%	3,10		Buone
INGRESSO	5,35	6,70	100%	6,70		Buone
DISIMPEGNO	3,25	3,85	100%	3,85		Buone
CAMERA 1	14,75	17,10	100%	17,10		Buone
CAMERA 2	10,30	12,10	100%	12,10		Buone
CAMERA ARMADI	6,60	7,50	100%	7,50		Buone
RIPOSTIGLIO	1,20	1,85	50%	0,92		
TERRAZZO	27,35	27,35	25%+ 10%	6,25+ 0,23= 6,5		Buone
BALCONE	8,30	8,30	25%	2,10		Buone
TOT.	91,95+27,35 mq terrazzo + 8,30 balcone	106,00+ 27,35 mq terrazzo + 8,30 balcone		105,10+6,5 mq terrazzo + 2,10 balcone		Buone



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

		PIANO QUARTO			
LOCALE 1 SOTTOTETTO	12,25	14,60	15%	2,20	Buone
LOCALE 2 SOTTOTETTO	6,75	8,75	25%	1,30	Buone
TERRAZZO	19,40	19,40	25%	4,85	Buone
Totale piano terzo e sottotetto	<i>91,95+27,35 mq terrazzo + 8,30 balcone= 127,60</i>	<i>129,35+ 46,75 mq terrazzi + 8,30 balcone= 184,40</i>		108,60 mq+11,35 mq terrazzi + 2,10 balcone	BUONE

LOTTO 3 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE + TERRAZZI/BALCONE valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.108,60 appartamento PIANO TERZO E QUARTO SOTTOTETTO + 11,35 terrazzi e 2,10 balcone = mq.122,05**

LOTTO 4 – appartamento PIANO PRIMO fooglio 6, mappale 505, sub.14

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta complessivamente di mq 71,84, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. Le altezze sono variabili: H.m.2.70/2.95, Bagno H.m3,00. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** *restituzione grafica del rilievo*).



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 4 PIANO PRIMO						
SOGGIORNO/K	23,35	26,84	100%	26,84		Discrete
BAGNO	4,90	5,55	100%	5,55		Discrete
CAMERA 1	15,20	18,30	100%	18,30		Discrete
CAMERA 2	7,90	9,40	100%	9,40		Discrete
DISIMPEGNO	4,50	5,30	100%	5,30		Discrete
RIP.	3,30	4,60	100%	4,60		Discrete
RIP. ESTERNO	1,20	1,85	50%	0,92		Discrete
TOT.	60,35	71,84		70,90		DISCRETE

LOTTO 4 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.70,90.**

LOTTO 5 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.4, cat C/2

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, di H. interna m.2,85 e m.2,70 rip., risulta complessivamente di **mq. 35,80**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 5 PIANO TERRA						
DEPOSITO	31,20	35,80	100%	35,80	sud	DISCRETE
TOT.				35,80		DISCRETE

LOTTO 5 La **superficie commerciale totale** complessiva valida ai fini della stima risulta



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

quindi pari a mq.35,80

LOTTO 6 – appartamento PIANO SECONDO foglio 6, mappale 505, sub.11, cat A/3.

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta complessivamente di mq 75,60, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. Le altezze sono variabili: H.m 2,70/2,75, H.m2,50 zona cottura e camera1, H. 2,40 bagno. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 6 PIANO SECONDO						
SOGGIORNO	17,25	20,00	100%	20,00		Buone
BAGNO	6,15	7,30	100%	7,30		Buone
CAMERA 1	15,50	18,50	100%	18,50		Buone
CAMERA ARMADI	8,00	9,40	100%	9,40		Buone
DISIMPEGNO	0,95	1,40	100%	1,40		Buone
CUCINA	9,70	11,00	100%	11,00		Buone
INGRESSO	2,80	4,00	100%	4,00		Buone
BALCONE	4,00	4,00	25%	1,00		
TOT.	64,52	75,60		71,60+1,00 (balcone) 72,60		BUONE

LOTTO 6 La **superficie commerciale totale** complessiva (UNITA' IMMOBILIARE), valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.72,60** (mq 71,60+ balcone 1,00).

LOTTO 7 – magazzino PIANO PRIMO foglio 6, mappale 505, sub.13, cat C/2

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, risulta



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

complessivamente di **mq. 16,00**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 15 e i 20 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 7 PIANO PRIMO						
DEPOSITO	12,90	16,00	100%	16,00	NORD	DISCRETE
TOT.				16,00		DISCRETE

LOTTO 7 La superficie commerciale totale complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.16,00**

LOTTO 8 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.1, cat C/2

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, di H. interna m.2,60 risulta complessivamente di **mq. 10,75**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** restituzione grafica del rilievo).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 8 PIANO TERRA						
DEPOSITO	8,45	10,75	100%	10,75	sud	SUFFICIENTI
TOT.				10,75		SUFFICIENTI

LOTTO 8 La superficie commerciale totale complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.10,75**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

LOTTO 9 – magazzino PIANO TERRA foglio 6, mappale 505, sub.5, cat C/2

La superficie lorda degli immobili oggetto di stima, come da rilievo effettuato in sito dalla sottoscritta, comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale, di H. interna m.2,85 risulta complessivamente di **mq. 21,70**, in base ai criteri di stima immobiliare ai sensi della Norma UNI 10750:2005. I muri perimetrali hanno uno spessore di ca. variabile tra i 20 e i 30 cm, le tramezze interne di circa 10 cm (vd. **ALL. 5** *restituzione grafica del rilievo*).

LOCALE	SUP. NETTA (MQ)	SUP. LORDA immobile MQ.	COEFF. CALCOLO	SUPERFICIE COMM. (MQ)	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
LOTTO 9 PIANO TERRA						
DEPOSITO	19,15	21,70	100%	21,70	sud	DISCRETE
TOT.				21,70		DISCRETE

LOTTO 9 *La superficie commerciale totale complessiva valida ai fini della stima risulta quindi pari a **mq.21,70***

2.d) Stato di possesso degli immobili

L'intero edificio che contiene le unità immobiliari in oggetto ad uso misto quali deposito/magazzino e abitazioni come anche verificato dalla visura catastale storica risultano di piena proprietà dell'esecutato Sig. per la proprietà di 1/1 (ALL. 2)

L'appartamento sito al terzo e quarto piano (sottotetto) è occupato quale abitazione di residenza dallo stesso proprietario, così come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 22/07/2024 e verbalizzato. L'appartamento sito al secondo piano è occupato dalla sorella in comodato d'uso a titolo gratuito dal 2018, mentre l'appartamento a piano primo è occupato con contratto di locazione a decorrere dal 01/02/2019 fino al 31/01/2023 con tacito rinnovo di quattro anni in quattro anni. (**ALL. 9**).

Si notifica che il Sig. dichiara che il civ. è il 73 e non il 71 come indicato nei documenti catastali riferito alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

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 (**AII.3**):

- *Scrittura privata* con sotto iscrizione autenticata del 27/05/2008
rep. 12890/9686
Reg. Generale n. 5716
Reg. Particolare n. 4322

Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Notaio Cola Maria Paola con studio a Genova

Unità negoziale n.1

Immobilie n. 1 terreno posto nel comune di Santa Margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1849 natura: bene futuro

Immobilie n. 2 terreno posto nel comune di Santa Margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1850 natura: bene futuro

A favore

Soggetto n.1

il **Comune di Santa Margherita Ligure** CF 00854480100

Contro

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1003,42/2000

Soggetto n.2

Relativamente all'*unità negoziale n. 1*

Per il diritto di proprietà



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Per la quota di 996,58/2000
In regime di separazione dei beni

Si nota che viene vincolato con vincolo di pertinenzialita' il box n.38 all'appartamento in via dogali civ 71 int.1 e il box n.39 all'appartamento in via dogali civ 71 int2, il box n.40 all'appartamento in Via Dogali civ. 73/2, il box n.41 all'appartamento civ.73/1.

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 03/02/2006, Registro Particolare n. 156, Registro Generale n.1307,

AGENZIA DEL TERRITORIO DI CHIAVARI

Sede: CHIAVARI

IPOTECA VOLONTARIA

per euro 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per euro 600.000,00

A favore:

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

Contro:

2.e.5) Trascrizioni

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

- **Trascrizione a favore** del 29/04/2003, Registro Particolare n. 3827, Registro Generale n. 4908, atto notarile pubblico del 02/04/2003 numero di repertorio 62200

Rogante: NOTAIO CLAVARINO EMANUELE

Sede: GENOVA

ATTO TRA VIVI – 133 DONAZIONE ACCETTATA

A favore:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1 In regime di separazione dei beni

Contro:

Soggetto n.1

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà Per la **quota di 1/1**

Unità negoziale n. 1:

1. immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
2. immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
3. immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 3 e 4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81
4. immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
5. immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
6. immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
7. immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat C/2, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74

8. immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat C/2, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
9. immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat C/2, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

Nota: ai locali di via priv. Montecarlo 15 e' annessa piccola corte e nella proporzionale comproprietà è compresa l'area scoperta di pertinenza della casa civv. 71 e 73 di via Dogali.

Trascrizione del 27/04/2010,

- ◦ *Scrittura privata* con sotto iscrizione autenticata del 06/04/2010
rep. 12153/10818
Reg. Generale n. 3893
Reg. Particolare n. 2819

Atto SVINCOLO DI PERTINENZIALITA'

Notaio Cola Maria Paola con studio a Genova

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1 terreno posto nel comune di Santa Margherita Ligure distinto al CT foglio 6 mappale 1849 SUB 58, C/6, 18mq via martiri del turchino

A favore

Soggetto n.1

Relativamente all'*unita negoziale n. 1*

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1

In regime di separazione dei beni

Contro

Soggetto n.1

il **Comune di Santa Margherita Ligure** CF 00854480100

Relativamente all'*unita negoziale n. 1*

Per il diritto di proprietà

Per la quota di 1/1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Si nota che il vincolo di pertinenzialita' tra il box n.41 all'appartamento civ.73/1 viene svincolato a seguito del nuovo di cui sopra. vincolo

Risulta la seguente **trascrizione di pignoramento**

- **Trascrizione contro** del 29/02/2024, Registro Particolare n. 1847, Registro Generale n. 2149, atto giudiziario del 14/02/2024 numero di repertorio 943

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE

Sede: GENOVA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 di 1/1 In regime di separazione dei beni

Unità negoziale n. 1:

- immobile n.1 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.2, cat C/2, superficie totale 72 mq, rendita catastale Euro 390,65
- immobile n.2 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.3, cat C/2, superficie totale 45 mq, rendita catastale Euro 249,76
- immobile n.3 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 3 e 4 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.12, cat A/3, superficie totale 140 mq, rendita catastale Euro 668,81



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

- immobile n.4 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- immobile n.5 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, superficie totale 42 mq, rendita catastale Euro 224,14
- immobile n.6 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali civ.71 piano 2 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, superficie totale 71 mq, rendita catastale Euro 429,95
- immobile n.7 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano 1 distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, superficie totale 10 mq, rendita catastale Euro 54,74
- immobile n.8 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, superficie totale 10mq, rendita catastale Euro 57,64
- immobile n.9 posto nel Comune di SANTA MARGHERITA LIGURE, Via Dogali piano T distinto al NCEU del Comune di Santa Margherita Ligure al foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, superficie totale 23 mq, rendita catastale Euro 128,08

2.e.6) Difformità urbanistico-edilizie

Ad oggi esiste una complessiva difformità urbanistico-edilizia che riguarda **l'intero edificio** in quanto **non autorizzato** dal Comune di Santa Margherita Ligure.

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

- **Si notifica che la vendita delle unità immobiliari può avvenire a posteriori della chiusura della pratica di condono edilizio relativo all'intero edificio che li contiene e quindi della regolarizzazione dello stesso, altrimenti le unità immobiliari non potranno essere commerciabili.**

2.e.7) Difformità catastali

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



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

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

- *Gli immobili di cui sopra*
di attuale piena proprietà del sig.

individua quale precedente proprietario:

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di proprietà Per la **quota di 1/1**

2.m) Elenco pratiche edilizie

Presso il Comune di Santa Margherita Ligure (GE), 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 (ALL. 4)

- istanza di autorizzazione per costruzione edificio ad uso prevalentemente abitativo in data



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

17/12/1956

- Lettera del Comune del 14/01/1957 prot. 14137 di diniego dell'autorizzazione edilizia
- Notifica comunale di Ordine di sospensione dei lavori in atto senza autorizzazione del 10/04/1958
- Richiesta dalla proprietà del certificato di inizio lavori del 24/02/1961
- Notifica comunale di diffida alla demolizione della costruzione eseguita del 05/12/1969
- Istanza di sanatoria del 16/01/1970 prot. 903/70
- Lettera di diniego all'istanza di sanatoria il 20/02/1970
- Notifica comunale di Diffida alla demolizione il 13/01/1972
- Istanza di condono edilizio in data 30/09/1986 per edificio di n.4 piani fuori terra
- Documento di Parere favorevole tranne che per le tettoie realizzate il 28/10/1992
- Invio della pratica di Condono edilizio alla Soprintendenza il 13/12/2004 – segue il parere favorevole
- Notifica per richiesta di documenti integrativi il 25/03/2005
- Integrazioni inviate dicembre 2005
- Interruzione istruttoria

2.n) Dotazioni condominiali

Non risultano dotazioni condominiali comuni dato che non esiste condominio.

2.o) Valutazione complessiva dei beni 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 locali, le caratteristiche intrinseche del bene e del luogo d'inserimento.

- **Unità immobiliari ad uso residenziale**

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: **SANTA MARGHERITA LIGURE**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO – QUARTIERI LIMITROFI -P.E.E.P.

Codice di zona: B1



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

In riferimento alla tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo "normale", il valore di mercato stabilito oscilla tra un **minimo di 2.300,00 Euro/mq** e un **massimo di 3.400,00 Euro/mq**, da cui il valore medio risulta pari a Euro 2.850,00.

Considerata l'analisi di cui sopra, le caratteristiche qualitative dell'edificio nel suo complesso, relative alla progettazione architettonica, alla struttura, ai materiali, considerato che l'immobile si presenta anche in mediocri condizioni dal punto di vista della manutenzione e della scelta delle finiture interne, tale immobile complessivamente rientra ad oggi effettivamente nella categoria **"Abitazioni di tipo economico;**

considerata la qualità degli spazi interni agli appartamenti e pertinenze, ai locali ad uso deposito, che risultano in media di livello discreto, compensata tuttavia dal contesto specifico in cui è ubicato l'edificio, che è di tipo industriale/artigianale, con ciò che comporta non solo dal punto di vista paesaggistico ed estetico ma di inquinamento acustico, oltre la lontananza dal centro, appare congruo considerare quale riferimento il valore minimo pari a **2.300,00 Euro/mq**

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per le abitazioni in stabili di 2° fascia (qualità inferiore alla media di zona), oscillano tra un minimo di 1.904,00 Euro/mq e un massimo di 2.872,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 2.388,00. Il valore massimo, si discosta molto da quello riportato dall'Agenzia delle Entrate, mentre il valore medio risulta assimilabile al valore minimo OMI.

Da considerare che questi valori statistici riportano valori di immobili residenziali non siti nella zona specifica in oggetto, che risulta particolare in senso negativo, rispetto alle altre zone locali in quanto trattasi di immobile residenziale in mezzo a manufatti industriali.

Sono stati rilevati risultati per edifici della tipologia e data di costruzione analoghe a quelle dell'immobile in oggetto; 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



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

in oggetto (zona S. Siro e via Dogali zone limitrofe). Si evidenzia che le offerte di mercato in genere 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**) da *idealista.it*

- Appartamento in zona S. Siro, 5 locali, 2 bagni, 95 mq, piano3, senza ascensore, riscaldamento autonomo, 2 balconi, posto auto, prezzo di vendita Euro 310.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 3.263,00/mq
- Appartamento in zona S. Siro, 4 locali, 1 bagno, 70 mq, piano3, con ascensore, riscaldamento autonomo, 1 balcone, prezzo di vendita Euro 210.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 3.000,00/mq
- Appartamento in via Dogali vicino al centro, 3 locali, 1 bagno, 95 mq, piano1, con ascensore, riscaldamento autonomo, 1 balcone, 1 terrazza, prezzo di vendita Euro 320.000,00, da cui costo/mq risulta Euro 3.368,42/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 3.210,0, da arrotondare per lieve difetto) quindi a Euro 3.200,00/mq, valore riferito ad unità immobiliari, in discreto di conservazione e di manutenzione con analoghe caratteristiche qualitative degli spazi interni.

Considerate tuttavia le caratteristiche qualitative dell'intero immobile, mediocri per finiture, manutenzione e soprattutto per la zona industriale/artigianale in cui è localizzato, compromessa la qualità acustico/visiva oltre la lontananza dal centro rispetto ad altri tratti di via Dogali, risulta congruo ritenere un ribasso pari al 20% del prezzo unitario commerciale quale incentivo alle vendite, da cui Euro 3.200,00 -640,00= Euro 2.560,00, che arrotondato per lieve difetto risulta pari a Euro 2.500,00/mq, valore assimilabile a quello minimo OMI per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, in ogni caso lievemente superiore dato lo stato discreto delle singole unità abitative al loro interno.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq, ovvero **2.500,00/mq** quale parametro ai fini della stima, si ottiene per i Lotti n.3, 4, 6 quindi i seguenti valori complessivi:

LOTTO 3 - piani terzo e quarto (sottotetto) f.6 mapp. 505 sub.12

2.500,00 Euro/mq x 122,05 mq. = 305.125,00 Euro

LOTTO 4 – piano primo f.6 mapp. 505 sub.14

2.500,00 Euro/mq x 70,90 mq. = 177.250,00 Euro

LOTTO 6 – piano secondo f.6 mapp. 505 sub.11

2.500,00 Euro/mq x 72,60 mq. = 181.500,00 Euro

- **Unità immobiliari ad uso magazzino**

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: **SANTA MARGHERITA LIGURE**

Fascia/zona: Centrale/CENTRO – QUARTIERI LIMITROFI -P.E.E.P.

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Commerciale**

In riferimento alla tipologia "**Magazzini**" in stato conservativo "normale",

*il valore di mercato stabilito oscilla tra un **minimo di 1.000,00 Euro/mq** e un **massimo di 1.850,00 Euro/mq**, da cui il valore medio risulta pari a Euro 1.425,00.*

Dato *lo stato conservativo in media discreto degli immobili ad uso deposito*, appare congruo considerare quale riferimento il *valore medio* pari a **1.425,00 Euro/mq**



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Le quotazioni immobiliari di zona riportate da Borsino Immobiliare per i locali ad uso magazzino oscillano *tra un minimo di 769,00 Euro/mq e un massimo di 1.473,00 Euro/mq, un valore medio pari a Euro 1.121,00*. Il valore massimo, si discosta da quello riportato dall'Agenzia delle Entrate, e corrisponde circa al valore medio OMI.

Sono stati rilevati risultati per edifici della tipologia e data di costruzione analoghe o similari a quelle dell'immobile in oggetto; 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 S.Siro e via Dogali zone limitrofe). 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**)
da *idealista.it*

- magazzino in via priv. Villabassa zona S. Siro, 69mq, piano strada, buono stato,
- prezzo di vendita Euro 190.000,00,
da cui costo/mq risulta Euro 2.753,00/mq

- magazzino in via Dogali, 367mq, piano strada,+ posto auto 1piano, buono stato,
- prezzo di vendita Euro 600.000,00,
da cui costo/mq risulta Euro 1.634,00/mq

- magazzino in via Aurelia, zona S. Lorenzo, 250mq, piano terra, buono stato,
- prezzo di vendita Euro 249.000,00,
da cui costo/mq risulta Euro 996,00/mq

Considerati i prezzi di mercato degli immobili nella zona in oggetto o nelle zone limitrofe agli immobili in oggetto, disomogenei nelle offerte, il valore medio dei prezzi di vendita ammonta a Euro 1.315,0, da arrotondare per lieve eccesso) quindi a Euro 1.320,00/mq, valore riferito ad unità immobiliari ad uso magazzino, in discreto di conservazione e di manutenzione.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Considerate tuttavia la zona di tipo artigianale/industriale in cui sono siti i locali oggetto di stima, ove sono facilmente commerciabili
risulta congruo ritenere quale riferimento come costo unitario il valore medio OMI pari a 1.425,00 Euro/mq quale parametro ai fini della stima da arrotondare per lieve eccesso, quindi **1.430,00/mq.**

Se si considera quest'ultimo valore di mercato/mq, ovvero **1.430,00/mq quale parametro ai fini della stima,** si ottiene per i Lotti n.1, 2, 5, 7, 8, 9 quindi i seguenti valori complessivi:

LOTTO 1 – piano terra f.6 mapp. 505 sub.2
1.430,00 Euro/mq x 68,70 mq. = 98.241,00 Euro

LOTTO 2 – piano terra f.6 mapp. 505 sub.3
1.430,00 Euro/mq x 53,55 mq. = 76.576,00 Euro

LOTTO 5 – piano terra f.6 mapp. 505 sub.4
1.430,00 Euro/mq x 35,80 mq. = 51.194,00 Euro

LOTTO 7 – piano primo f.6 mapp. 505 sub.13
1.430,00 Euro/mq x 16,00 mq. = 22.880,00 Euro

LOTTO 8 – piano terra f.6 mapp. 505 sub.1
1.430,00 Euro/mq x 10,75 mq. = 15.372,00 Euro

LOTTO 9 – piano terra f.6 mapp. 505 sub.5
1.430,00 Euro/mq x 21,70 mq. = 31.031,00 Euro

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

I costi per gli interventi di REGOLARIZZAZIONE, sono i seguenti:

- 1 **Chiusura del condono edilizio '85** da parte del Comune di santa margherita Ligure,



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

mediante pagamento sanzione alla Soprintendenza come indicato dall'ufficio tecnico in base a *delibera n.235/97 del Comune di Santa Margherita* in cui si determinano le sanzioni in base alle diverse tipologie: il caso in oggetto rientra nella tip.1= 75% **(5,25%) del valore d'estimo (ALL. 4)**

Nota: *la pratica di chiusura del condono edilizio, imprescindibile per la vendita degli immobili in oggetto, dovrà comprendere anche altre unità immobiliari all'interno dell'edificio, dato che è l'intero immobile ad essere abusivo, per cui occorre aggiungere anche le sanzioni riferite alle altre unità immobiliari non oggetto di stima ma che fanno parte dell'immobile da cui:*

- **Lotto 1: immobile n.1** *Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.2, cat **C/2**, rendita catastale Euro 390,65*
 $390,65 \times (120 \times 1,05) = 49.221,90$
 $49.221,90 \times 0,0525 = \underline{2584,14 \text{ Euro}}$
- **Lotto 2: immobile n.2** *Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.3, cat **C/2**, rendita catastale Euro 249,76*
 $249,76 \times (120 \times 1,05) = 31.469,76$
 $31.469,76 \times 0,0525 = \underline{1652,16 \text{ Euro}}$
- **Lotto 3: immobile n.3,** *Via Dogali civ.71 piano 3 e 4 foglio 6, mappale 505, sub.12, cat **A/3**, rendita catastale Euro 668,81*
 $668,81 \times (120 \times 1,05) = 84.270,06$
 $84.270,06 \times 0,0525 = \underline{4424,17 \text{ Euro}}$
- **Lotto 4: immobile n.4** *Via Dogali civ.71 piano 1 foglio 6, mappale 505, sub.14, cat **A/3**, rendita catastale Euro 429,95*
 $429,95 \times (120 \times 1,05) = 54.173,70$
 $54.173,70 \times 0,0525 = \underline{2844,11 \text{ Euro}}$
- **Lotto 5: immobile n.5,** *Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.4, cat **C/2**, rendita*



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

catastale Euro 224,14

$$224,95 \times (120 \times 1,05) = 28.343,70$$

$$28.343,70 \times 0,0525 = \underline{1488,04 \text{ Euro}}$$

- Lotto 6: immobile n.6 Via Dogali civ.71 piano 2 foglio 6, mappale 505, sub.11, cat **A/3**, rendita catastale Euro 429,95

$$429,95 \times (120 \times 1,05) = 54.173,70$$

$$54.173,70 \times 0,0525 = \underline{2844,11 \text{ Euro}}$$

- Lotto 7: immobile n.7 Via Dogali piano 1 foglio 6, mappale 505, sub.13, cat **C/2**, rendita catastale Euro 54,74

$$54,74 \times (120 \times 1,05) = 6897,24$$

$$6897,24 \times 0,0525 = \underline{362,10 \text{ Euro}}$$

- Lotto 8: immobile n.8 Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.1, cat **C/2**, rendita catastale Euro 57,64

$$54,64 \times (120 \times 1,05) = 6884,64$$

$$6884,64 \times 0,0525 = \underline{361,44 \text{ Euro}}$$

- Lotto 9: immobile n.9 Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.5, cat **C/2**, rendita catastale Euro 128,08

$$128,08 \times (120 \times 1,05) = 16138,08$$

$$16138,08 \times 0,0525 = \underline{847,24 \text{ Euro}}$$

Per un totale parziale pari a Euro 17.407,50

importo che sarà da suddividere tra le diverse unità immobiliari oggetto di stima in base ai calcoli di cui sopra.

Si aggiunge

- il costo delle spese tecniche per la redazione dell'intera pratica edilizia per chiusura e



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

ridefinizione del condono edilizio da parte di tecnico abilitato pari circa a Euro 5.000,00 comprese le spese per diritti di segreteria e altre spese generali costo da suddividere tra le unità immobiliari in oggetto, oltre che con le restanti unità immobiliari (n.4).

Da cui, se consideriamo le n.13 unità immobiliari

il costo per le spese tecniche per ogni unità immobiliare ammonta a Euro 384,60, quindi Euro 385,00 (arrotondata per lieve eccesso)

A cui occorre aggiungere le sanzioni per gli altri immobili (n.4) non oggetto di esecuzione sempre di medesima proprietà e costituenti l'edificio immobiliare:

immobile A Via Dogali piano foglio 6, mappale 505, sub.7, cat **A/3**, rendita catastale Euro 238,86

$$238,86 \times (120 \times 1,05) = 30096,36$$

$$30096,36 \times 0,0525 = \underline{1580,05 \text{ Euro}}$$

immobile B Via Dogali piano foglio 6, mappale 505, sub.9, cat **A/3**, rendita catastale Euro 238,86

$$238,86 \times (120 \times 1,05) = 30096,36$$

$$30096,36 \times 0,0525 = \underline{1580,05 \text{ Euro}}$$

immobile C Via Dogali piano foglio 6, mappale 505, sub.10, cat **A/3**, rendita catastale Euro 477,72

$$477,72 \times (120 \times 1,05) = 60192,72$$

$$60192,72 \times 0,0525 = \underline{3160,11 \text{ Euro}}$$

immobile D Via Dogali piano T foglio 6, mappale 505, sub.6, cat **A/3**, rendita catastale Euro 477,72

$$477,72 \times (120 \times 1,05) = 60192,72$$

$$60192,72 \times 0,0525 = \underline{3160,11 \text{ Euro}}$$

Per un totale di **Euro 9.480,32** importo che sarà da suddividere tra le diverse unità immobiliari in base ai calcoli di cui sopra.



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

L'importo totale delle sanzioni ammontano complessivamente a Euro (17.407,50+9.480,32)
= Euro 26.887,82

importo da suddividere tra le diverse unità immobiliari in base ai calcoli di cui sopra, mentre l'onorario al tecnico sarà suddiviso equamente, sia quelle oggetto di stima che quelle che non fanno parte dell'oggetto di stima.

Per un **costo totale complessivo quindi di Euro 32.000,00** (cifra arrotondata per lieve eccesso) compresi i costi e spese tecniche.

Quale **spesa necessaria previa la vendita di ciascun immobile.**

2 *costo per pratiche edilizie tipo CILA per sanatoria per opere interne redatta da tecnico abilitato, considerate le spese tecniche e di istruttoria per le seguenti unità immobiliari:*

- Unità immobiliari **n.1** (lotto 1 magazzino pt), **n.2** (lotto 2 magazzino pt), **n.3** (lotto 3 unità abitativa piano 3 e 4), **n.4** (lotto 4 unità abitativa piano 1), **n.6** (lotto 6 unità abitativa piano 2),

per ogni unità immobiliari si considerano le spese:

- Euro 100,00 diritti di segreteria
- Euro 1.000,00 sanzione
- Euro 1.500,00 spese tecniche per ogni unità immobiliare

Tot. Euro 1.700,00 per ogni unità immobiliare

3 *costi di variazione catastale al fine di rendere regolari dal punto di vista catastale gli immobili oggetto di CILA redatta da tecnico abilitato (n. 1 variazione DOCFA per ogni unità immobiliare comprese le spese tecniche) quindi per le seguenti unità immobiliari:*

- Unità immobiliari **n.1** (lotto 1 magazzino pt), **n.2** (lotto 2 magazzino pt), **n.3** (lotto 3 unità abitativa piano 3 e 4), **n.4** (lotto 4 unità abitativa piano 1), **n.6** (lotto 6 unità abitativa piano 2),
- Euro 500,00 pratica DOCFA e spese tecniche per unità immobiliare ad uso



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

abitativo (lotti n. 3, 4, 6)

- Euro 400,00 pratica DOCFA e spese tecniche per unità immobiliare ad uso deposito (lotti n. 1, 2)

Da cui:

per il **LOTTO 1 – piano terra** f.6 mapp. 505 sub.2

Sup comm.68,70 mq

Dal valore complessivo di 98.241,00 Euro

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per
condono edilizio

2.584,14 Euro+

Spese tecniche

385,00+

Costo CILA in sanatoria

1.700,00 Euro+

Pratica variazione DOCFA

400,00 Euro=

Totale spese a detrarre

5.069,14 Euro

Da cui

Euro 98.241,00-

5.069,14

Euro 93.171,86

Valore complessivo dell'immobile Euro 93.000,00

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



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

per il **LOTTO 2 – piano terra** f.6 mapp. 505 sub.3

Sup comm.53,55 mq.

Dal valore complessivo di 76.576,00 Euro

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per
condono edilizio

1652,16 Euro+

Spese tecniche

385,00+

Costo CILA in sanatoria

1.700,00 Euro+

Pratica variazione DOCFA

400,00 Euro=

Totale spese a detrarre

4.137,16 Euro

Da cui

Euro 76.576,00-

4.137,16

Euro 72.438,84

Valore complessivo dell'immobile Euro 72.000,00

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

per il **LOTTO 3 – piano terzo e quarto** f.6 mapp. 505 sub.12

Sup comm. 122,05 mq.

Dal valore complessivo di Euro 305.125,00

Si decurtano i costi:



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

sanzione amministrativa per
condono edilizio
4424,17 Euro+
Spese tecniche
385,00+
Costo CILA in sanatoria
1.700,00 Euro+
Pratica variazione DOCFA
500,00 Euro=

7.009,17 Euro

Totale spese a detrarre

Da cui

Euro 305.125,00-
7.009,17

Euro 298.115,83

Valore complessivo dell'immobile Euro **298.000,00**

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

per il **LOTTO 4 – piano primo** f.6 mapp. 505 sub.14

Sup comm. 70,90 mq.

Dal valore complessivo di Euro 177.250,00

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per
condono edilizio
2844,11 Euro+



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

	<u>Spese tecniche</u>
	<u>385,00+</u>
	<u>Costo CILA in sanatoria</u>
	<u>1.700,00 Euro+</u>
	<u>Pratica variazione DOCFA</u>
	<u>500,00 Euro=</u>
Totale spese a detrarre	5.429,11 Euro

Da cui

Euro	177.250,00-
	5.429,11
Euro	171.820,89

Valore complessivo dell'immobile Euro 172.000,00

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

per il **LOTTO 5 – piano terra** f.6 mapp. 505 sub.4

Sup comm. 35,80 mq.

Dal valore complessivo di 51.194,00 Euro

Si decurtano i costi:

<u>sanzione amministrativa per</u>
<u>condono edilizio</u>
<u>1488,04 Euro +</u>
<u>Spese tecniche</u>
<u>385,00=</u>



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Totale spese a detrarre **1.873,04 Euro**

Da cui

Euro 51.194,00 -
1.873,04

Euro 49.320,96

Valore complessivo dell'immobile Euro 50.000,00

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

per il **LOTTO 6 – piano secondo** f.6 mapp. 505 sub.11

Sup comm. 72,60 mq.

Dal valore complessivo di Euro 181.500,00

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per
condono edilizio

2844,11 Euro +

Spese tecniche

385,00+

Costo CILA in sanatoria

1.700,00 Euro+

Pratica variazione DOCFA

500,00 Euro=

Totale spese a detrarre

5.429,11 Euro

Da cui

Euro 181.500,00-
5.429,11

Euro 176.070,89



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

Valore complessivo dell'immobile	Euro 176.000,00
---	------------------------

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

per il **LOTTO 7 – piano primo** f.6 mapp. 505 sub.13

Sup comm. 16,00 mq.

Dal valore complessivo di 22.880,00 Euro

Si decurtano i costi:

	<i>sanzione amministrativa per</i>
	<i>condono edilizio</i>
	<u>362,10 Euro +</u>
	<u>Spese tecniche</u>
	<u>385,00+</u>
Totale spese a detrarre	747,10 Euro
Da cui	
	Euro 22.880,00 -
	747,10
	<hr/>
	Euro 21.132,90

Valore complessivo dell'immobile	Euro 20.000,00
---	-----------------------

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



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

per il **LOTTO 8 – piano terra** f.6 mapp. 505 sub.1

Sup comm. 10,75 mq

Dal valore complessivo di 15.372,00 Euro

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per

condono edilizio

361,44 Euro +

Spese tecniche

385,00+

Totale spese a detrarre

746,44 Euro

Da cui

Euro 15.372,00 =
746,44

Euro 14.625,56

Valore complessivo dell'immobile Euro 15.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro quindicimila,00** arrotondato per lieve eccesso



TRIBUNALE DI GENOVA

R.G. 79/2024 G.E. Dott. ROBERTO BRACCIALINI

per il **LOTTO 9 – piano terra** f.6 mapp. 505 sub.5

Sup comm. 21,70 mq

Dal valore complessivo di 31.031,00 Euro

Si decurtano i costi:

sanzione amministrativa per
condono edilizio
847,24 Euro +
Spese tecniche
385,00+

Totale spese a detrarre

1.232,24 Euro

Da cui

Euro	31.031,00	-
	1.232,24	
	<hr/>	
Euro	29.798,76	

Valore complessivo dell'immobile Euro 30.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è di **Euro trentamila,00** arrotondato per lieve eccesso

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. Chiara Mondin cert. N. 9310 delle seguenti unità immobiliari: **(All. 8) unità immobiliare n.3 (lotto3) al piano terzo + p. quarto (sottotetto) (APE n. 49814), unità immobiliare n.4 al piano primo (lotto4) (APE n. 49812), unità immobiliare al piano secondo (lotto6) (APE n. 49810).**

Chiavari, 23/10/2024

Arch. Martina Zappettini

