

# TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Forzata

**CONDOMINIO VIA VOLTINO 19 – CAMPO LIGURE**

contro

**XY**

Creditori intervenuti

**Dr. Michele Dalla Costa – avv. Elena Dalla Costa**  
**EQUITALIA NORD SPA**

N. Gen. Rep. **611/2014**

**Giudice Dr. DANIELE BIANCHI**

## RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Geom. Monica Ricatti  
Iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2131  
Già iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 210  
C.F. RCTMNC62R51L682X- P. Iva 00123180994

---

Giudice Dr. DANIELE BIANCHI  
Perito: Geom. Monica Ricatti

Con studio in Sestri Levante via Nazionale 470  
Telefono: 0185 42962  
Cellulare: 340 3429934  
Fax: 0185 42962  
E-mail: [georicatti@libero.it](mailto:georicatti@libero.it)

## **PREMESSE**

**Il bene oggetto del presente procedimento esecutivo (atto giudiziario - Tribunale civile di Genova del 26/07/2014 rep. 7746 – trascrizione del 02/10/2014 R.G. N. 22562 , R.P. N. 17664 – all.B) è costituito da un unico immobile e pertanto si identifica un unico lotto.**

Dalla lettura dell'atto di acquisto della proprietà (all.I) si evince che era compresa nella vendita a XY anche un locale ad uso ripostiglio : " **E' compresa nella vendita il locale ad uso ripostiglio (solaio), posto al piano sottotetto, composto di un solo vano, in un unico corpo, a confini: a due lati : locale ripostiglio di proprietà di terzi; davanti: il corridoio comune; sopra: il tetto di copertura**".

Tale cantina/soffitta non è presente nella planimetria catastale redatta nell'anno 1940 e , durante il sopralluogo congiunto con l'amministratrice dello stabile e condomino informato dell'esistenza del bene (c.f.r. verbale in allegato A), non è stato possibile individuarne con esattezza la posizione.

La scrivente (c.f.r. verbali in all. A) ha proposto all'amministratrice di indire una riunione dei condomini per verificare l'esatta posizione della cantina di proprietà XY.

Per la cantina pertanto, non comparando nella planimetria catastale e non essendo stata individuata in loco, non si può relazionare con dati metrici e/o descrittivi e si rimanda alla decisione dell'Ill.mo G.Es se citarla nella descrizione dell'immobile in fase di aggiudicazione e quindi di alienazione.

Vengono comunque prodotte le foto del piano sottotetto (lato verso ovest) dove dovrebbe essere presente la pertinenza.

## **LOTTO UNICO :**

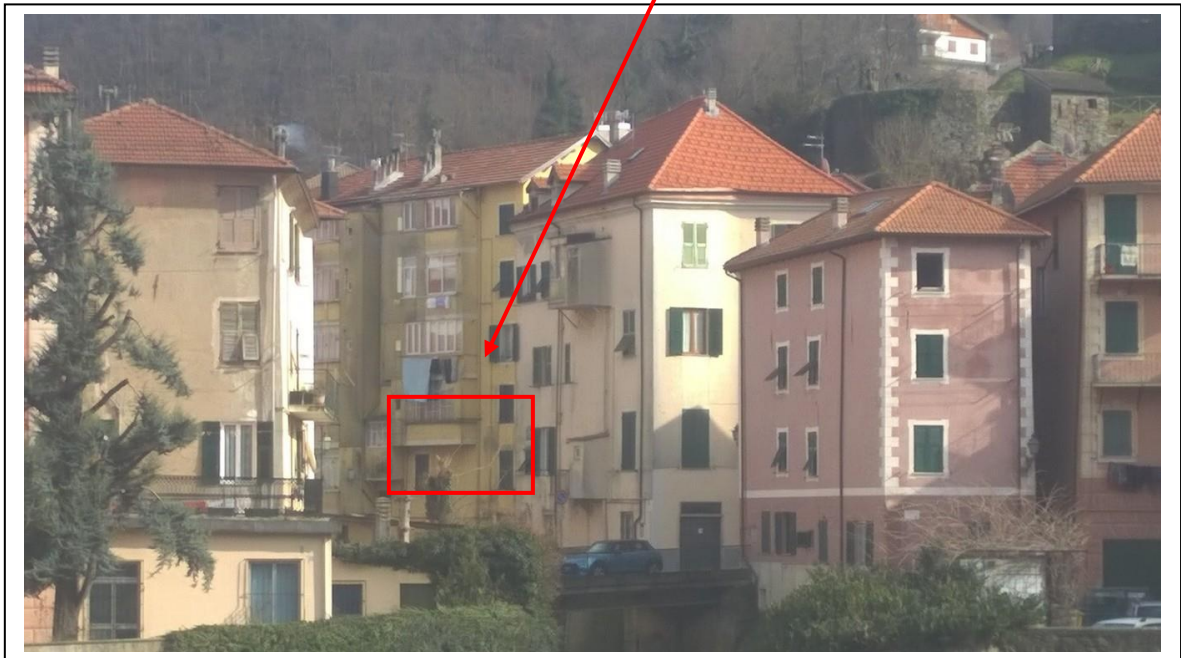
**Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Campo Ligure (GE) – via del voltino civ. 19 (già civ. 6) interno 5 – piano primo .**

**Dati catastali :**

**Comune : Campo Ligure (GE) –**

**Sezione urbana : Foglio : 11/Particella : 63 /Subalterno : 5 / categoria A/4/ consistenza : vani 3.5**

**Ubicazione dell'immobile oggetto di esecuzione**



**Vista del fabbricato (via del Voltino civ. 19 int. 5) dalla via pubblica**

## **Bene in Comune di CAMPO LIGURE (GE)**

- Via del Voltino civ. 19 (già 6) - interno 5 -

### **LOTTO UNICO**

**Abitazione di tipo economico**

## **1. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI**

### **OGGETTO DELLA VENDITA:**

#### **UNICO IMMOBILE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
dell'**unità residenziale (abitazione di tipo economico)**  
sita in CAMPO LIGURE – Genova – via del Voltino civ. 19 , interno 5.

L'immobile si articola su un unico livello:  
unità a destinazione residenziale posta al piano primo :  
appartamento costituito da ingresso/soggiorno/cucina, due camere, w.c. e doccia su  
terrazzo verandato.  
Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq. 48.00**.

Identificazione catastale (all. F):

Ditta intestata a :

- XY (proprietà per 1/1) nat a ( ) il .....

Dati catastali (catasto fabbricati):

Campo Ligure (GE) - **Foglio 11 particella 63 subalterno 5**  
categoria A/4, classe 2, composto da 3.5 vani, rendita: euro 154,55.

COERENZE (da nord a sud, in senso orario):

Torrente Angassino (o Langassino), scale condominiali, appartamento int. 4, corte sottostante (mappale 64), fabbricato adiacente (mappale 62).

**1.**

## **DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO**

**(c.f.r. ubicazione in all. "C"):**

**Trattasi di una unità residenziale costituita da una abitazione di tipo economico** (ingresso/soggiorno/cucina, due camere, w.c. e doccia su terrazzo verandato)  
**sita in Campo Ligure (GE) – via del Voltino civ. 19 (già 6), int. 5.**

Si riportano di seguito informazioni riguardanti la zona di ubicazione dell'immobile desunte da diverse fonti (internet, Wikipedia, sito del Comune di Campo Ligure) oltre che per visione personale del luogo (non si possono conoscere eventuali modifiche successive alla data di inserimento dei dati sui portali) :

### Caratteristiche del comune ove è sito l'immobile (c.f.r. all. "C"):

Campo Ligure è un comune di poco più di 3.000 abitanti della città metropolitana di Genova (Liguria), sorge nel versante nord dell'appennino ligure, a 342 metri sul livello del mare, alla confluenza dei torrenti Ponzema e Angassino con il torrente Stura.

E' uno dei Borghi più belli d'Italia a circa 30 km nell'entroterra di Genova.

Il territorio comunale è compreso ad ovest nei confini del Parco naturale regionale del Beigua, mentre ad est confina con il Parco naturale delle Capanne di Marcarolo nell'alessandrino.

Ubicato al centro della valle Stura, inoltre confina a nord con il comune di Rossiglione, a sud con Masone, ad ovest con Tiglieto e ad est con il comune alessandrino di Bosio (propriamente con la frazione di Capanne di Marcarolo).

Il suo nome deriva da un campo fortificato che le legioni romane avrebbero posto nel 3° secolo a.C., diventato poi 'Campo Freddo', derivato da 'frei' (libero) perché autonomo rispetto ai domini della Superba e tramutatosi nel nome attuale sotto il Regno dei Savoia nel 1884.

E' così raggiungibile:

**In auto:** Autostrada A26 Genova-Gravellona Toce, uscita Masone. Strada provinciale 456 "del Turchino".

**In treno:** stazione ferroviaria di Campo Ligure, linea ferroviaria Genova Brignole-Ovada-Acqui Terme. Tempi di percorrenza: 40 minuti da e per Genova; 35 minuti da e per Acqui Terme.

**In autobus:** Linea ATP tempo di percorrenza della tratta Genova Campo Ligure circa 35 minuti. Con il basso Piemonte linea SAAMO di collegamento con Ovada; tempo di percorrenza 20 minuti.

**Distanze da altre località:** Campo Ligure dista 35 chilometri da Genova, 40 chilometri da Alessandria, 150 chilometri da Torino, 120 chilometri da Milano, 60 da Portofino e 130 dalle Cinque Terre.

#### Qualità della vita

Nel 2007 il Comune di Campo Ligure ha conseguito la certificazione del proprio sistema di gestione ambientale conformemente alla norma ISO 14001.

Il comune fa parte del circuito dei borghi più belli d'Italia.

#### Scuole

Nel comune di Campo Ligure, sono presenti la scuola dell'infanzia e la scuola Primaria e Secondaria di primo grado.

#### Biblioteca Comunale

E' attiva dall'anno 1974 ed ha sede al piano terra del Palazzo Municipale.

Oltre a svolgere il proprio ruolo istituzionale, che consiste nel prestito e nella catalogazione dei volumi (11490 segnati nel registro degli ingressi), la Biblioteca è diventata nel tempo il fulcro di innumerevoli attività che coinvolgono tutte le fasce d'età.

#### Economia

L'attività economica del paese è prevalentemente legata alla lavorazione della filigrana d'argento e dell'artigianato, nonché all'industria tessile e meccanica.

---

#### Strade

Il centro di Campo Ligure è attraversato principalmente dalla strada provinciale 456 del Turchino che collega il Comune con Masone, a sud, e con Rossiglione a nord.

La strada provinciale 69 delle Capanne di Marcarolo permette inoltre un collegamento con la provincia di Alessandria, raggiungendo l'omonima frazione nel comune di Bosio.

Il comune è raggiungibile comodamente tramite autostrada. L'uscita consigliata per raggiungere Campo Ligure è il casello autostradale di Masone sull'autostrada A26, che si trova sul confine e dista circa 4 km dal centro abitato.

#### Ferrovie

Campo Ligure è dotata, dal 1894, di una stazione ferroviaria che, nominalmente, condivide con Masone, sulla linea ferroviaria Asti-Genova.

#### Mobilità urbana

E' garantita dal servizio di trasporto pubblico gestito dall'ATP che effettua quotidiani collegamenti bus con Genova.

### Servizi sanitari

Nel Comune di Campo Ligure è presente La Residenza Protetta "Francesca Rossi Figari", servizio residenziale di accoglienza per anziani non autosufficienti.

L'edificio si trova in via A.S. Rossi 31, nel centro storico del paese, al primo piano dello stabile ex presidio ospedaliero San Michele Arcangelo, è situata a poche centinaia di metri dal centro cittadino in una zona facilmente accessibile e dotata di parcheggio.

E' articolata su un piano unico che favorisce gli anziani negli spostamenti autonomi nella fruizione dei diversi servizi offerti.

Dal 22 maggio 2003 la struttura è Residenza Protetta per anziani con funzione di mantenimento.

Può ospitare 24 anziani: di cui 10 in convenzione con l'A.S.L.3 "Genovese" con funzione di mantenimento a favore di anziani totalmente non autosufficienti, e 14 riservati ai cittadini residenti a Campo Ligure.

### Impianti sportivi

Impianti sportivi e tempo libero a Campo Ligure:

- Palazzetto sportivo polifunzionale
- Campo di calcio regolamentare in erba sintetica - N.2
- campi da tennis
- Impianto sportivo gioco bocce -
- Pista ciclabile -
- Pista di pattinaggio -
- Percorso ginnico nel verde -
- Sentieri escursionistici segnalati -
- Impianto di equitazione - loc. Pratorondanino -
- Giardino Botanico Montano di Pratorondanino;

### Caratteristiche della zona di ubicazione dell'immobile (c.f.r. all. "C"):

La zona dove è ubicato l'immobile oggetto di causa è posta al margine nord del centro storico del Comune di Campo Ligure.

L'edificio cui appartiene l'appartamento oggetto di esecuzione sorge sulla sponda sinistra del torrente Angassino.

La zona è a prevalente carattere residenziale con presenza di edifici plurifamiliari (condomini) di vecchia epoca di costruzione.

Nel vicino centro storico ove sono presenti tutte le attività commerciali.

### 3. **STATO DI POSSESSO** (c.f.r. certificato in all. "M"):

Nell'immobile non risulta alcuna residenza dall'anno 2004 così come da certificato dell'anagrafe del Comune di Campo Ligure (c.f.r. certificato allegato dove per il comune l'interno dell'appartamento risulta 4 anziché 5).

Dagli esiti dell'accesso nell'immobile, l'appartamento non risulta abitato (c.f.r. documentazione fotografica in all. E).

L'immobile si può pertanto considerare **Libero**.

### 4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

**Fondo patrimoniale** (atto in all. "I")

Sull'immobile oggetto di esecuzione , con atto notaio Marco Jommi del 6 aprile 2009 (reg.to a Genova 2 serie 1T N. 4475 in data 15/04/2009 e trascritto a Genova il 16/04/2009 –R.G. 12135 7 R.P. 8638) è stato costituito un fondo patrimoniale destinato a far fronte ai bisogni della famiglia.



**4.2. Vincoli ed oneri giuridici da cancellare**

**(c.f.r. iscrizioni e trascrizioni in atti "L" ):**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**nessuna**

**4.2.2. Trascrizioni:**

**Pignoramento**

Derivante da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale civile di Genova in data 26/07/2014 Rep. 7746 – trascritto a Genova in data 02/10/2014 formalità nn. R.G. 22562/R.P. 17664

- a favore: **CONDOMINIO DI VIA DEL VOLTINO 19 – CAMPO LIGURE**  
c.f. 95106350101
- contro: **XY**

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO a Campo Ligure - Genova:

- fabbricati – Campo Ligure (GE) – F. 11 – particella 63 – sub. 5 – A/4 cl 2 , vani 3.5  
Indirizzo Via del Pontino civ. 6 (oggi 19) int. 5 piano primo.

Sezione D:

*"L'importo per il quale si procede pari a 2052,35 come da atto di precetto ed oltre imposta di registro, spese di notificazione e successive occorrendo."*

COSTO PER LA CANCELLAZIONE: Tassa fissa: euro 262.00

**Da ispezione non risultano formalità a carico di XY post redazione del certificato ipotecario speciale prodotto agli atti.**

**4.2.3. Altri oneri: *nessuno***

#### 4.3.

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale:**

**(c.f.r. all.ti "G" ed "F"):**

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia: **Lievi difformità sanabili**

Per l'immobile oggetto di esecuzione non sono state evidenziate pratiche edilizie.

Dal raffronto tra lo stato rilevato e la rappresentazione grafica raffigurata nella planimetria catastale datata 18 gennaio 1940 , sono state rilevate alcune difformità interne ed esterne:

- difformità interne : lievi differenze nella posizione delle pareti e delle porte di comunicazione tra i locali (si presume anche per errata rappresentazione grafica);
- difformità esterne: assenza di rappresentazione del terrazzo con bagno e doccia e veranda.

Essendo sconosciuta la data di realizzazione delle opere fronte torrente Angassino, é stato eseguito un duplice accesso presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Campo Ligure per verificare la data di realizzazione di tali manufatti anche in base alla presenza di documenti di diversa tipologia (foto, testimoni etc.).

Verificata la presenza di persone in vita che potessero attestare la presenza ante 1942 (prima legge urbanistica) di tali opere , il Comune di Campo Ligure ha fatto pervenire alla scrivente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (c.f.r. all. G) attestante la preesistenza dei manufatti ante 1942 e pertanto , implicitamente, la loro regolarità dal punto di vista urbanistico.

Le variazioni interne , di lieve entità, possono essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico.

#### **COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:**

Trattandosi di lievi variazioni interne consistenti in minime differenze nella posizione di tramezze (probabilmente per errore grafico nella rappresentazione originaria) e nella posizione delle porte di comunicazione tra i locali (o errore di rappresentazione o modifiche successive alla redazione della planimetria ), opere comunque che si presume siano eventualmente state eseguite ante 1985 o al più ante 2005 (anche visto lo stato evidenziato in loco) la scrivente ritiene che tali variazioni siano sanabili ai sensi dell'art. 22 della L.R. N. 16/2008 e s.m.i.:

##### Articolo 22

(Comunicazione per opere interne eseguite prima del 1° gennaio 2005)

1. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2 e realizzate prima del 17 marzo 1985, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione corredata della seguente documentazione:

- a) relazione descrittiva delle opere realizzate e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, sottoscritte da tecnico abilitato;
  - b) autocertificazione resa dal proprietario attestante la data di esecuzione delle opere;
  - c) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale.
2. Ai fini di cui al comma 1, per opere interne alle costruzioni si intendono quelle non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e con i regolamenti edilizi vigenti all'epoca di realizzazione e che non abbiano comportato modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, né modifiche della destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non abbiano recato pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente alle zone omogenee di tipo A o ad esse assimilabili, abbiano rispettato le originarie caratteristiche costruttive dell'edificio.
3. Per le opere interne alle costruzioni, come definite nel comma 2, realizzate successivamente al 17 marzo 1985 e prima del 1° gennaio 2005, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare, al fine della loro regolarizzazione sotto il profilo amministrativo, può inviare al Comune una comunicazione preceduta dal versamento della somma di 172,15 euro e corredata dalla seguente comunicazione:
- a) relazione descrittiva delle opere e dichiarazione della sussistenza dei requisiti igienicosanitari e di sicurezza, sottoscritta da tecnico abilitato; b) elaborati grafici esplicativi delle opere redatti da tecnico abilitato; c) autocertificazione resa dal proprietario attestante l'epoca di realizzazione dei lavori; d) ricevuta di avvenuta presentazione della variazione catastale e ricevuta di avvenuto versamento della somma di 172,15 euro.

Si riportano di seguito gli importi presunti dei costi per la presentazione della pratica di sanatoria:

- spese tecniche : € 1.500,00
- eventuale sanzione : € 172,15
- diritti di segreteria : € 52,00

Complessivamente e in cifra tonda

**TOT. € 1.725,00**

4.3.2 Conformità catastale: **Non conforme ma regolarizzabile**

La planimetria agli atti catastali prodotta il 18.01.1940 non riporta lo stato dell'immobile come rilevato in sito : esistono lievi differenze nella posizione delle pareti interne e delle porte di comunicazione tra i locali ed è assente la rappresentazione planimetrica dei locali sul terrazzo lato torrente Angassino.

Trattandosi di ampliamento , è necessaria la regolarizzazione catastale dell'immobile con presentazione di tipo mappale in deroga (inserimento vani su terrazzo in aggetto sul torrente Agassino) e di nuova planimetria. Considerando la presenza di accessori catastali (w.c. e veranda con doccia) , la rendita catastale verrà modificata.

**COSTI STIMATI PER LA REGOLARIZZAZIONE:**

Per la regolarizzazione grafica è necessaria la presentazione di pratica PREGEO per tipo mappale in deroga e pratica DOCFA per variazione catastale (ampliamento e diversa distribuzione interna).

Si riportano di seguito gli importi presunti dei costi per la presentazione della pratica di sanatoria:

- spese tecniche e diritti : € 1.500,00  
Complessivamente e in cifra tonda

**TOT. € 1.500,00**

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

### **SITUAZIONE CONDOMINIALE (c.f.r. documentazione in all. "H")**

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (Condominio di via Voltino 19 – 16013 Campo Ligure – GE – c.f. 95106350101), è oggi amministrato dall'arch. Ilda Camposampiero con studio in Masone (GE), via Roma 109, e-mail [ilda-camposampiero@libero.it](mailto:ilda-camposampiero@libero.it).

Relativamente all'unità immobiliare e al fabbricato si può così relazionare :

- Non esiste Regolamento di Condominio.
- Le tabelle millesimali sono state redatte dallo studio tecnico Selis-Piccardo di Campo Ligure e sono state approvate all'unanimità dei presenti alla assemblea ordinaria e straordinaria del 24 marzo 2014.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è quella indicata con il numero 6.

A pagina 41 e 45 delle tabelle millesimali sono riportate rispettivamente la tabella riassuntiva per le spese generali e per le spese delle scale da cui si desumono i millesimi riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione:

spese generali : mill. 67.96

spese scale : mill. 70.08

Nelle tabelle millesimali non sono state considerate le soffitte.

- Debito relativo all'appartamento civ. 19 interno 5:  
Il condominio del fabbricato di via del Voltino civ. 19 è intervenuto nel procedimento in oggetto per un debito di euro 2.052,35 oltre imposta di registro, spese di notificazione e successive occorrenze (c.f.r. quadro D trascrizione pignoramento – atto giudiziario luglio 2014).  
Da comunicazione dell'attuale amministratrice esistono spese sostenute successivamente per manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico delle scale (delibera 04/12/2014 – lavori eseguiti – quota XY euro 584,88), nonché le quote di amministrazione ordinaria successive al pignoramento.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :**

### **6.1 Attuali proprietari dell'immobile (c.f.r. atto in allegato "I") :**

**XY**

Nat a il..... - C.F

Proprietari dal 11 gennaio 2006  
per atto di compravendita notaio Marco Jommi di Genova, repertorio N. 79.061, Raccolta N. 12.134

- registrato a Genova 2 in data 16/01/2006 serie 1T n. 371
- trascritto a Genova il 17/01/2006 formalità nn. R.G. 2567/R.P. 1786

**BENI OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA :**

Catasto fabbricati – Comune di Campo Ligure (GE) – F. 11 – Particella 63 – sub. 5 – A/4 ,  
classe 2, vani 3.5, Abitazione di tipo economico.

Nella compravendita è compreso un locale uso ripostiglio (solaio) al piano sottotetto.

### **6.2 Precedenti proprietari (c.f.r. atto di acquisto in all. "I") :**

**periodo 15/02/2003 – 11/01/2006**

**BASCHIERA MARIA**

nato a CAMPO Ligure (GE) il 24/09/1922 – **C.F. BSC MRA 22P64 B538A**

**PIOMBO GIOVANNI**

nato a CAMPO Ligure (GE) il 11/10/1945 – **C.F. PMB GNN 45R11 B538J**

**PIOMBO FERNANDA**

nato a CAMPO Ligure (GE) il 02/07/1953 – **C.F. PMB FNN 53L42 B538O**  
proprietari dal 15 febbraio 2003 per il seguente atto (dati desunti da provenienza atto di acquisto di cui al punto 6.1):

- Denuncia di successione per la morte di Piombo Giorgio deceduto il 15/02/2003 senza aver disposto testamento
- registrata a Genova/2 il 12 agosto 2003 al N. 11 volume 211
- trascritta a Genova il 01 ottobre 2005 al Reg. Part. N. 32660.

**periodo 21/01/1951 – 15/02/2003**

## **PIOMBO GIULIO**

nato a Campo Ligure (GE) il 01/03/1915 - **C.F. PMB GLI 15C01 B538B**  
proprietario dell'immobile dal 21/01/1951 per il seguente atto (dati desunti da  
provenienza atto di acquisto di cui al punto 6.1):

- Atto a rogito Notaio Luciano Segalla – Campo Ligure - in data 21/01/1951  
rep. 262/67
- Registrato a Genova il 9 febbraio 1951 al N. 12246 Vol. 678
- Trascritto a Genova in data 13/04/1951 al reg. Part. Vol. 2831 N. 3295

## **Osservazioni**

**Dalla lettura dell'atto di acquisto della proprietà (all.I) si evince che era compresa nella vendita a XY anche un locale ad uso ripostiglio : " E' compresa nella vendita il locale ad uso ripostiglio (solaio), posto al piano sottotetto, composto di un solo vano, in un unico corpo, a confini: a due lati : locale ripostiglio di proprietà di terzi; davanti: il corridoio comune; sopra: il tetto di copertura".**

**Tale cantina/soffitta non è presente nella planimetria catastale redatta nell'anno 1940 e, durante il sopralluogo congiunto con l'amministratrice dello stabile e condomino informato dell'esistenza del bene (c.f.r. verbale in allegato A), non è stato possibile individuarne la posizione.**

**La scrivente ha proposto all'amministratrice di indire una riunione dei condomini per verificare l'esatta posizione della cantina di proprietà XY.**

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il fabbricato cui fa parte l'immobile risulta edificato ante 1942.

Dall'accesso presso l'Ufficio di Edilizia privata del Comune di Campo Ligure non sono state rinvenute pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione.

Si rimanda alla autocertificazione sottoscritta da soggetti terzi prodotta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Campo Ligure attestante l'epoca di realizzazione dei volumi lato nord (sul terrazzo a sbalzo sul torrente Angassino).

Giudice Dr. DANIELE BIANCHI  
Perito: Geom. Monica Ricatti

## **DESCRIZIONE DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO**

### **Appartamento**

#### **In fabbricato catastalmente indicato di tipo economico**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000  
dell'**unità residenziale (abitazione di tipo economico)**  
sita in CAMPO LIGURE – Genova – via del Voltino civ. 19 , interno 5.

L'unità immobiliare è costituita da un piccolo appartamento posto al piano primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di **mq. 48.00** ed è composto da un primo locale adibito ad ingresso/soggiorno/cucina, da due camere da letto (non disimpegnate) e da un terrazzo verandato dove sono presenti un piccolo locale w.c. ed una doccia.

Identificazione catastale (all. F):

Ditta intestata a :

- XY(proprietà per 1/1)

Dati catastali (catasto fabbricati):

Campo Ligure (GE) - **Foglio 11 particella 63 subalterno 5**  
categoria A/4, classe 2, composto da 3.5 vani, rendita: euro 154,55.

COERENZE (da nord a sud, in senso orario):

Torrente Angassino (o Langassino), scale condominiali, appartamento int. 4, corte sottostante (mappale 64), fabbricato adiacente (mappale 62).

#### DESCRIZIONE:

##### EDIFICIO

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è stato realizzato ante 1942 (planimetria catastale datata 1940) ed è costituito da un edificio plurifamiliare di n.ro sei piani più sottotetto .

Per ogni livello residenziale esistono due unità immobiliari tranne al piano primo dove sono presenti tre portoncini caposala.

La copertura è a tetto a più falde (struttura in legno).

L'edificio ha struttura portante in muratura , solai prevalentemente in legno ed è sprovvisto di impianto di risalita automatizzato (ascensore).

##### UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI ESECUZIONE

L'accesso alla proprietà avviene dalle scale condominiali e l'unità immobiliare , che occupa la porzione ovest del primo piano si articola in un primo locale con triplice funzione (ingresso/soggiorno/cucina) e due locali comunicanti (camere non disimpegnate).

Dal primo locale si accede al terrazzo verandato dove è presente un piccolo w.c. ed una doccia.

La pavimentazione interna è in piastrelle quadrate di gres ceramico; pareti e soffitti sono tinteggiati con parziale rivestimento in materiale ceramico delle pareti del locale ingresso/soggiorno/cucina e nei locali w.c. e doccia.

Le porte interne sono in legno scuro con vetri opachi; gli infissi esterni sono in legno , protetti da persiane alla genovese .

Nell'unità residenziale è assente l'impianto di riscaldamento ; nel primo locale è presente una stufa a legna.

L'impianto elettrico , prevalentemente sottotraccia, non è a norma .

Per l'immobile , su incarico dell'Ill.mo G.Es. , è stata redatto il certificato di prestazione Energetica APE N. 7844 rilasciato in data 19.02.2016 (c.f.r. all. "O") avvalendosi di un delegato abilitato (geom. Michele Marcolla di Chiavari).

L'immobile necessita di intervento di ristrutturazione: creazione di nuovo bagno, revisione e adeguamento impianto elettrico, dotazione di impianto di riscaldamento, ripristino/sostituzione di alcuni serramenti, ripristino parziale intonaci, coloritura pareti e soffitti interni ed infissi esterni, pulizia generale.

Manca l'allaccio dell'impianto elettrico al contatore posto al piano terra (necessario per la certificazione dell'impianto condominiale).

DATI METRICI : (c.f.r. elaborato grafico in all. "D")

appartamento:

sup. netta mq. 37.40 – sup. lorda mq. 48,00 - altezza locali: m. 2.32/2.33/2.38.

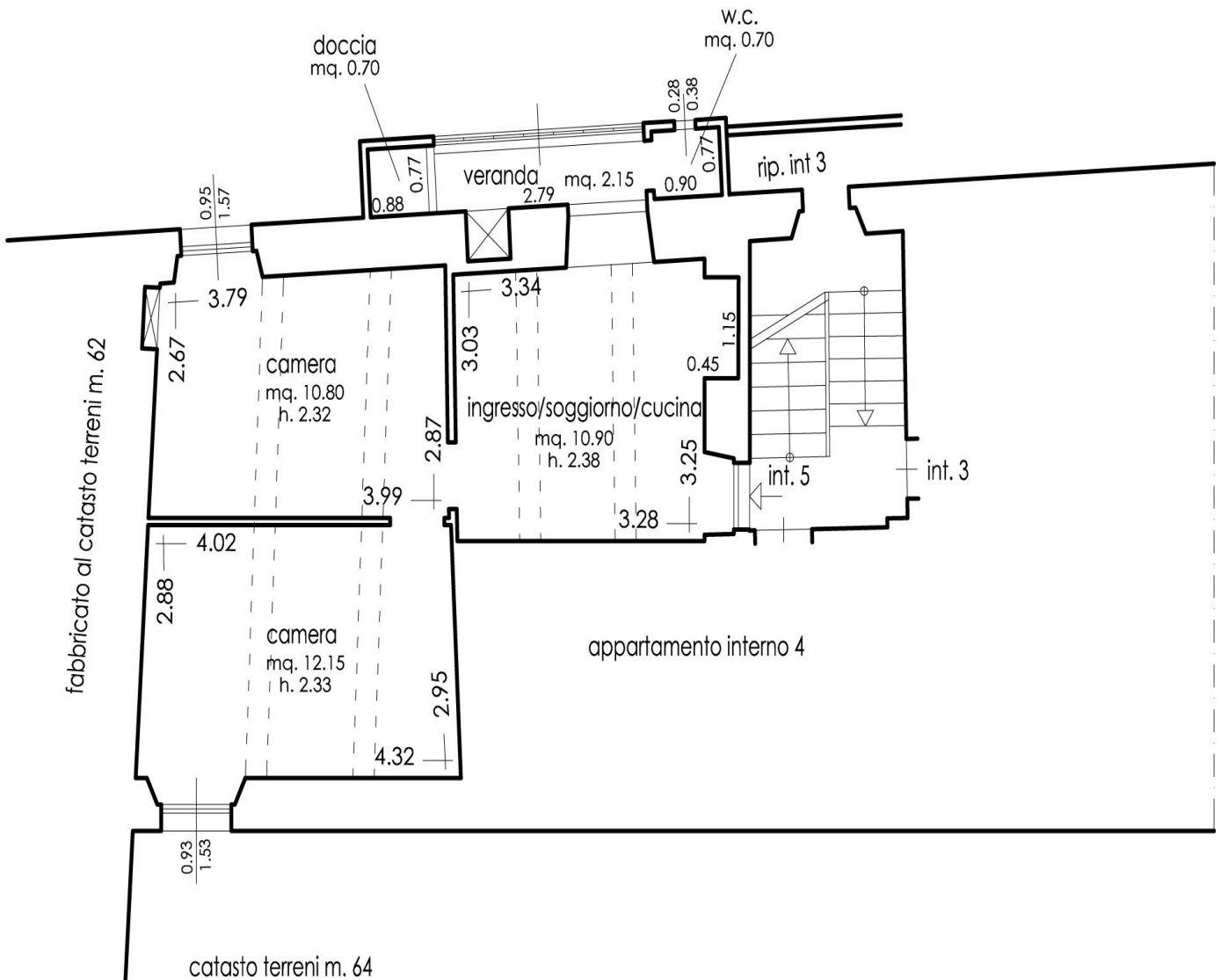
Si riportano i dati metrici in formato tabellare nonché esposizione e condizioni delle parti costituenti la stessa unità.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Esposizione affacci</b>	<b>condizioni</b>
Appartamento - residenziale	<b>48,00</b>	Nord-Sud	Da ristrutturare
<b>TOTALI</b>	<b>48,00</b>		

Si riporta stralcio della planimetria prodotta nell'allegato "D" (fuori scala) e due foto rappresentative del bene oggetto di relazione (si rimanda alla documentazione fotografica in all. "E")



*torrente Angassino*



**Vista camere dal primo locale**



**Camera 1**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N.1**

---

Giudice Dr. DANIELE BIANCHI  
Perito: Geom. Monica Ricatti

## **8.1 Criterio di stima**

### COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le direttive impartite dalla Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari ed il contenuto del D.P.R. n. 138/98 Allegato C (Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria).

I coefficienti inoltre sono stati adeguati in rapporto all'effettivo stato dell'immobile.

In generale la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e dalla metà della superficie delle murature condominiali più la somma delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini e delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Nel caso in oggetto la planimetria catastale dell'immobile è limitata all'appartamento descritto (privo di annessi).

Si riportano in formato tabellare i dati metrici già esposti nonché il coefficienti correttivo applicato alla superficie per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare :

<b>Corpo</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
<b>unico</b>	piano primo	<b>48.00</b>	1	<b>48.00</b>
	Annessi - -	-	-	-
	TOTALI	<b>48.00</b>		<b>48.00</b>

**La superficie commerciale viene computata (in cifra tonda) in mq. 48.00.**

RICERCA DEL VALORE MEDIO UNITARIO – (c.f.r. dati per valutazione in all. "N")

E' stata eseguita una adeguata indagine sul mercato immobiliare della zona con rilevamento delle offerte di vendita di beni simili pubblicate su siti internet.

Nella zona infatti esistono alcuni immobili in vendita (sintesi delle offerte riportate nella tabella in all. "N" unitamente alla scheda degli immobili con evidenziazione dei beni considerati) la cui offerta media unitaria (escluso immobili nuovi) è pari a €/mq. 1.349,00.

In particolare, nel fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di esecuzione, è in vendita un appartamento posto al piano secondo.

In seguito a contatti con l'agenzia immobiliare che ha in vendita l'immobile è stata reperita la scheda dell'offerta immobiliare (riportata nell'allegato N) dalla quale si evince un prezzo unitario di vendita pari ad €/mq. 1.250,00 circa.

Considerata la zona di ubicazione rispetto al centro del capoluogo (al margine del centro storico), la tipologia della zona (a prevalenza residenziale), il grado di traffico nello specifico della via (limitato), la possibilità di parcheggi (in zone destinate prossime all'immobile), la breve distanza dalla zona commerciale e dai servizi, la possibilità di utilizzo di mezzi di trasporto pubblico, lo stato di manutenzione dell'immobile che necessita interventi di ristrutturazione, l'esposizione (esclusivamente a nord ed a sud) , le dimensioni dell'unità immobiliare (piccolo "taglio"), viste le informazioni acquisite ed il particolare momento di crisi dell'economia nazionale che porta grandi ripercussioni sul settore immobiliare, si reputa equo applicare un **valore medio unitario pari a 1.000,00 €/mq** .

Tale valore inoltre è:

- in linea con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio- (zona B1 – Centrale/centro abitato) in quanto per la zona e per la destinazione residenziale e per abitazioni di tipo economico sono riportati valori da un minimo di €/mq. 970,00 ad un massimo di €/mq. 1.400,00 : il valore stimato tiene conto della necessità di intervento di ristrutturazione;
- inferiore alla valutazione unitaria media calcolata in base alle offerte di vendita desunte da sito internet di €/mq. 1.349,00 ( per la necessità di provvedere alla ristrutturazione) ed in particolare all'offerta di vendita dell'immobile appartenente allo stesso stabile per diversità di stato di manutenzione (da ristrutturare) e di dimensioni (di piccolo taglio quindi con valore unitario maggiore).

## **8.2 Fonti d'informazione**

Agenzia del Territorio: Valori Osservatorio Mercato Immobiliare per la tipologia nella zona.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Offerte su siti internet e proposta di vendita agenzia immobiliare.

### **8.3 Valutazione delle superfici** (valore unitario euro/mq. 1.000,00)

Considerando per l'appartamento la valutazione unitaria sopraesposta (euro/mq. 1.000,00) avremo la seguente valutazione:

<b>Immobile</b>	<b>Superf. Comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore diritto</b>
<b>A – appartamento</b>	48.00	Euro 1.000,00	<b>Euro 48.000,00</b>
		complessivamente	<b>Euro 48.000,00</b>

### **8.4 Adeguamenti e correzioni di stima**

**prezzo base euro 48.000,00**

Riduzione del valore del 7% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi compreso rate condominiali non pagate e spese già deliberate:

**€ 3.360,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (solo se per dispositivo del G.Es messe a carico dell'aggiudicatario):

**€ 262,00**

Spese di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale:

Pratica comunale : sanzioni - diritti di segreteria

spese tecniche – si ipotizzano

**€ 1.725,00**

Pratica catastale :

spese tecniche e diritti – si ipotizzano

**€ 1.500,00**

**Totale adeguamenti**

**euro 6.847,00**

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

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (€ 48.000,00 - € 6.847,00):

-----  
**euro 41.153,00**

## **LOTTO UNICO**

**Importo in cifra tonda euro 41.000,00 (euro quarantunmila)**

### ANNOTAZIONI PER IL CREDITORE PROCEDENTE E L'ILL.MO G.ES.

- Si lascia all'Ill.mo G.Es stabilire se vada o meno applicata interamente la detrazione del 7% praticata in quanto il condominio, creditore, è intervenuto nel procedimento in oggetto e la scrivente ha avuto comunicazione di una sola spesa straordinaria già deliberata e per lavori già eseguiti di euro 584,88 e non è stata comunicata alcuna altra eventuale spesa straordinaria già deliberata a carico dell'appartamento.

- Si ricorda ancora che all'appartamento risulterebbe annessa , per atto di acquisto, una cantina posta al piano sottotetto. Tale pertinenza è nota ai condomini e all'amministratrice ma non risulta nella consistenza catastale del bene pignorato - F. 11 m. 63 sub. 5 (non è indicata nella planimetria catastale) - e non è stata indicata in fase di sopralluogo.

La sua comprensione nell'aggiudicazione del bene non modificherebbe in ogni caso la valutazione eseguita e la regolarizzazione catastale potrebbe comprendere anche la rappresentazione dell'annesso (dal punto di vista urbanistico l'Ufficio Tecnico ha verbalmente escluso la necessità di dover regolarizzarne la presenza).

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento sul contenuto della presente relazione.  
Lunedì, 05 marzo 2016

Il perito

Geom. Monica Ricatti



---

Giudice Dr. DANIELE BIANCHI  
Perito: Geom. Monica Ricatti

## **INDICE ALLEGATI**

### **A – Nomina – quesito - corrispondenza/istanze – operazioni peritali**

### **B – Verbale di pignoramento immobili – Trascrizione**

### **C – Ubicazione dell'immobile - viste da Google Earth**

Comune di Campo Ligure (GE) – via del Voltino civ. 19 int. 5

### **D – Planimetria dell' immobile con superficie commerciale – scala 1:100**

### **E – Documentazione fotografica**

### **F – Identificazione catastale –**

**Stralcio di mappa, planimetria e visura**

CATASTO TERRENI – stralcio foglio di mappa attuale –

Campo Ligure – Foglio 11 m. 63

CATASTO FABBRICATI – misura storica e planimetria -

Campo Ligure – Foglio 11 – particella 63 – subalterno 5

### **G – Regolarità Edilizia**

- Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per dimostrazione epoca costruzione manufatti e terrazzo lato nord.

### **H – Situazione condominiale**

- Tabelle millesimali
- Relazione al bilancio consuntivo anno 2013 con:
  - Rendiconto gestione condominiale 01/01/2013 - 31/12/2013
  - Riparto consuntivo gestione condominiale 01/01/2013 - 31/12/2013
  - Bilancio preventivo gestione condominiale 01/01/2014 – 31/12/2014
  - Tabella acqua fredda gestione 2013
  - Tabella gestione 2014
- Verbale assemblea ordinaria 27/03/2014
- Verbale assemblea straordinaria 04/12/2014
- Elenco spese straordinarie (27/12/2014) con tabella di ripartizione spese
- Comunicazione sulla posizione debitoria dell'esecutata

### **- Atto di acquisto e costituzione fondo patrimoniale**

#### **- Atto di acquisto**

**a firma del notaio Dott. Marco Jommi di Genova del 11/01/2006 rep. 79061**

registrato a Genova 2 - serie 1T N. 371 - in data 16/01/2006  
trascritto a Genova il 17/01/2006 (R.G. 2567 / R.P. 1786)

**- Costituzione fondo patrimoniale**

**a firma del notaio Dott. Marco Jommi di Genova del 06/04/2009 rep. 82738**

registrato a Genova 2 - serie 1T N. 4475 - in data 15/04/2009  
trascritto a Genova il 16/04/2009 (R.G. 12135 / R.P. 8638)

**L – Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari**

- Visure agli atti : Certificato ipotecario speciale (02/07/2015)
- Visure recenti : Visura sull'immobile (dal 10/06/2015 ad oggi)

**M – Stato dell'immobile**

CERTIFICATO Anagrafe Campo Ligure

**N – Dati per valutazione**

- Agenzia Entrate - stralcio da Geopoi con zona OMI – (B1 – centro – prima fascia collinare - residenziale)
- Offerte immobiliari da sito internet con tabella di riepilogo
- Scheda Agenzia Immobiliare "Banin" per immobile in vendita nel fabbricato di via del Voltino 19.

**O – Certificazione energetica**

Attestato di Prestazione Energetica N. 7844 rilasciato il 19/02/2016

**P – File su CD**

Solo in copia di cortesia per l'Ill.mo G.Es. e nella copia cartacea dell'esecutato.