
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA TEDISIO CIVV. 67-68 LAVAGNA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **219/2015**

Giudice dell'esecuzione: Dott. Roberto Bonino

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Roberto Canepa
iscritto all'Albo della Provincia di Genova al N. 2544
iscritto all'Albo del ex Tribunale di Genova (ex Chiavari) al N. 222
C.F. CNPRRT69S13I693S- P.Iva 01046990998

con studio in Sestri Levante (Genova) VIA NAZIONALE 108
telefono: 0185482237

fax: 0185455633
email: info@quadricanepa.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Firmato digitalmente da

roberto canepa

CN = canepa roberto
O = Collegio dei Geometri
di Genova/80039250107
C = IT

Firmato Da: CANEPA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 57855b4289c6fd24764dcd81875faa26

Immobili in Comune di Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67 E
Appartamento int. 1 piano terra – (foglio 10, mappale 272, subalterno 25)
Posto auto scoperto – (foglio 10, mappale 272, subalterno 143)
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Gli immobili oggetto di stima ricadono all'interno del complesso immobiliare sito in Comune di Lavagna contrassegnato dai civici 67-68 di Via Tedisio, e precisamente (vedi all.to n° 1):

- **Appartamento** Via Tedisio civico 67 E int. 1 (piano terra), censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 10 mappale 272 subalterno 25
- **Posto auto scoperto** Via Tedisio civico 67, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 10 mappale 272 subalterno 143.

L'appartamento, posto al piano terra del fabbricato (civico 67 E), è accessibile dal vano scale condominiale, privo di impianto di ascensore; il portone condominiale, posto sul prospetto nord del fabbricato, ricade al piano secondo (terzo fuori terra del fabbricato).

L'edificio, composto da tre piani fuori terra, risulta suddiviso in unità immobiliari a destinazione residenziale (c.ca n° 46 appartamenti).

Il complesso immobiliare ricade nella zona semi-periferica della città di Lavagna, raggiungibile dalla strada "panoramica" comunale Via Tedisio, e dista circa 2,5 km dalla stazione ferroviaria e a 6,5 km dall'autostrada; il complesso è sito in zona panoramica, tranquilla, con buona esposizione, posto a c.ca ml. 300,00 (linea d'aria) dall'area all.to n° 2).

Il condominio realizzato a ll'anno 1985, con caratteristiche costruttive e tipologiche dell'epoca, presenta struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate rivestite in ardesia e pareti intonacate con finitura al civile, il tutto in mediocre stato di manutenzione e di conservazione; i prospetti dell'intero complesso necessitano di urgenti opere di risanamento (vedi all.to 9).

L'appartamento oggetto di stima, posto al piano terra del fabbricato, è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, ulteriore ripostiglio esterno accessibile dal vano scale condominiale, due balconi, e area esterna pertinenziale (l'area esterna prospiciente i prospetti sud ed ovest risulta destinata a giardino, mentre l'area a est prospiciente il prospetto nord risulta piastrellata); all'appartamento risulta annessa altresì una cantina posta al piano seminterrato.

Il posto auto scoperto, ubicato nell'area esterna posta a nord del complesso immobiliare, risulta facilmente accessibile dalla strada comunale Via Tedisio che lambisce per l'appunto a nord il condominio (vedi all.to n° 1-2).

L'appartamento confina a nord con distacco condominiale, a est con appartamento posto al piano terra dell'edificio 67 D, a sud terreno mappale 274 e ad ovest con terreno mappale 651 e distacco condominiale.

Il posto auto confina a nord con area condominiale di manovra, a est con posto auto 68A3, a sud con passaggio condominiale e ovest con posto auto 67A2.

Vale precisare che attualmente l'appartamento risulta "collegato" all'appartamento soprastante tramite scala in legno realizzata all'interno del locale ripostiglio posto tra la cucina e la camera: l'appartamento soprastante contrassegnato dall'interno n° 2, censito all'Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano al foglio 10 mappale 272 subalterno 26 e di proprietà esclusiva del Signor Salvatore Lavenia (coniuge dell'esecutata), risulta escluso dalla procedura esecutiva in oggetto.



I beni (appartamento interno 1 e posto auto) oggetto delle presente procedura risultano essere di proprietà della Signora:

- XXXXXXXXXXXXXX, per la **quota di 1000/1000**, nata a XXXXX (XX) il XXXXXX XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata),

I beni immobili costituenti il lotto oggetto della presente procedura esecutiva risultano quindi:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente dell'appartamento sito in Comune di Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67 E int.1 posto al piano terra.

Esso è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, ulteriore ripostiglio esterno accessibile dal vano scale condominiale, due balconi (uno accessibile dalla cucina e l'altro dal soggiorno), e area esterna pertinenziale (l'area esterna prospiciente i prospetti sud ed ovest risulta destinata a giardino, mentre l'area esterna prospiciente il prospetto nord risulta piastrellata); all'appartamento risulta annessa altresì una cantina posta al piano seminterrato; posto al piano terra del fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 88,00 di cui utili c.ca mq 72,00 oltre a una superficie di circa mq 11,00 di balconi, mq 65,00 di area esterna piastrellata (a nord), circa mq 210,00 di area esterna uso giardino (a sud e ovest) e una cantina posta al piano seminterrato di mq 16,00 di cui utili mq 13,00** (vedi all.to n° 3).

L'appartamento confina a nord con distacco condominiale, a est con appartamento posto al piano terra dell'edificio 67 D, a sud terreno mappale 274 e ad ovest con terreno mappale 651 e distacco condominiale.

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX XXXXX (esecutata)

foglio 10, mappale 272, subalterno 25, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani – rendita euro 738,53.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4).

B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al posto auto scoperto sito in Comune di Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67.

Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area di parcheggio del complesso immobiliare di Via Tedisio, posta in prossimità della strada comunale suddetta, e sviluppa una superficie **di circa mq 12,00** (vedi all.to n° 3).

Il posto auto confina a nord con area condominiale di manovra, a est con posto auto 68A3, a sud con passaggio condominiale e ovest con posto auto 67A2.

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX XXXXX (esecutata)

foglio 10, mappale 272, subalterno 143, categoria C/6, classe 1, consistenza 10mq – rendita euro 24,44.

Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4).



Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito: Geom. Roberto Canepa



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona: zona semi-periferica a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: servizi primari insufficienti, così come i collegamenti con i servizi pubblici di trasporto.
Caratteristiche delle zone limitrofe: prettamente a destinazione residenziale.

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'appartamento contraddistinto dal civico 67 E int. 1 di Via Tedisio risultava occupato dalla Signora XXXXXXXXXXX (esecutata), ove risiede dal 24/11/1989.
Per migliori chiarimenti vedasi certificato catastale e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 6).

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: **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE SPA con sede in Chiavari (cod. fisc. 00240080101), contro XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) e XXXXXXXXXXXXXXXX (marito dell'esecutata) in forza di atto notarile pubblico Not. Rivara Carlo di Chiavari del 29/09/2003 rep. n° 146943, iscritta a Chiavari in data 30/10/2003 reg. gen. 12343 reg. part. 1844.

Importo capitale: Euro 160.000.000

Importo spese: Euro 160.000.000

Importo totale ipoteca: Euro 320.000.000

Tasso interesse annuo: 3,70 %

Durata: 20 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili (appartamento e posto auto) oggetto della presente procedura e all'immobile posto al piano superiore (sud. 26) e un ulteriore posto auto (sub. 120) di proprietà del marito dell'esecutata.

Tale iscrizione risulta cancellata con comunicazione n° 1185 del 02/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2008.



Iscrizione volontaria (ventennale):

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova (cod. fisc. 03285880104), contro XXXXXXXXXXXXX (esecutata) e XXXXXXXXXXXXX (marito esecutata), in forza di atto notarile pubblico Not. Paolo Givri di Torriglia del 02/12/2005 rep. n° 4478/598, iscritta a Chiavari in data 16/12/2005 reg. gen. 13302 reg. part. 2674.

Importo capitale: Euro 60.000.000

Importo spese: Euro 60.000.000

Importo totale ipoteca: Euro 120.000.000

Tasso interesse annuo: 2,30 %

Durata: 20 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà dell'appartamento oggetto della presente procedura (sub. 25) e all'appartamento (sub. 26) posto al piano superiore di proprietà del marito dell'esecutato.

Il costo per la cancellazione risulta pari a euro 35,00

Iscrizione volontaria (ventennale):

derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA CARIGE SPA – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** con sede in Genova (cod. fisc. 03285880104), contro XXXXXXXXXXXXX (esecutata), in forza di atto notarile pubblico Not. Carlo Rivara di Chiavari del 29/05/2008 rep. n° 166857/20887, iscritta a Chiavari in data 18/06/2008 reg. gen. 6028 reg. part. 797.

Importo capitale: Euro 65.000.000

Importo spese: Euro 65.000.000

Importo totale ipoteca: Euro 130.000.000

Tasso interesse annuo: 7,50 %

Durata: 15 anni

L'ipoteca è riferita alla piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura.

Il costo per la cancellazione risulta pari a euro 35,00

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 7).

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento

derivante da atto giudiziario a favore di **CONDOMINIO VIA TEDISIO 67-68** con sede in Lavagna (cod. fisc. 90022370101), contro XXXXXXXXXXXXX (esecutata), a firma Ufficiale Giudiziario di Genova del 12/03/2015 rep. n° 2615, trascritto a Chiavari in data 08/04/2015 reg. gen. 2503 reg. part. 2081.

Nella Sezione D viene riportato: "Con l'atto di pignoramento immobiliare che si trascrive l'ufficiale giudiziario presso la corte di appello di Genova su istanza del condominio di via Tedisio 67-68 ha pignorato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, la piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni: 1) appartamento identificato al NCEU comune di lavagna sito in via Tedisio 67E/1, foglio 10, part. 272, sub. 5; 2) posto auto identificato al NCEU comune di lavagna foglio 10, part. 272, sub. 143. Il pignoramento viene trascritto fino alla concorrenza dell'importo di 6.080,88, somma portata in atto di precetto notificato in data 13/2/2015, oltre alle spese di notifica, interessi legali dalla data del presente atto al saldo, spese di registro, spese e compensi professionali della procedura esecutiva. Si dichiara che i dati anagrafici e i codici fiscali riportati nella presente nota sono corretti e si manleva il conservatore dei RRll da ogni responsabilità".

Il pignoramento è riferito alla piena proprietà degli immobili (appartamento e posto auto) oggetto della presente procedura.

Il costo per la cancellazione risulta pari a euro 294,00

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 7).



4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

Trascrizione:

derivante da costituzione di fondo patrimoniale (atto pubblico) **a favore e contro di XXXXXXXXXXXXXXX (esecutata) e XXXXXXXXXXXXXXX (marito dell'esecutata)**, in forza di atto notarile pubblico Not. Carlo Rivara di Chiavari del 28/04/2009 rep. n° 168676/22236, **trascritta a Chiavari in data 25/05/2009 reg. gen. 4434 reg. part. 3407.**

La trascrizione è riferita, oltre ad altri beni, agli immobili (appartamento e posto auto) oggetto della presente procedura.

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 7).

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**,

4.3. Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito delle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Lavagna si è potuto riscontrare che relativamente all'appartamento oggetto di procedura risulta depositata in data 18 novembre 2000 prot. n° 37716, pratica edilizia n° 2000/1970 comunicazione di realizzazione di opere interne, ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. n° 47/85, per il collegamento dell'appartamento di proprietà dell'esecutata (interno 1 piano terra – subalterno 25) con l'appartamento soprastante di proprietà del marito dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX (interno 2 piano primo – subalterno 26).

In data 18 maggio 2009 venne depositata la relativa comunicazione di fine lavori.

L'immobile, nello stato di fatto in attuale (collegato all'appartamento soprastante), risulta sostanzialmente conforme a quanto raffigurato nella suddetta pratica edilizia, fatta eccezione del ripostiglio accessibile dal vano scale anziché dal locale soggiorno.

Risulta indispensabile procedere al frazionamento urbanistico dell'appartamento oggetto della presente procedura dall'appartamento soprastante non gravato dal pignoramento, depositando presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Lavagna apposita pratica edilizia (SCIA); sarà altresì necessario provvedere al frazionamento di fatto delle due unità tramite essenzialmente la rimozione della scala interna in legno, attualmente installata nel locale (ex ripostiglio) posto tra la cucina e la camera, e la realizzazione della porzione di soletta in c.a. precedentemente demolita.

Per l'espletamento della pratica urbanistica, compreso di onorario professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa complessiva pari a circa € 6.000,00 (seimila/00).

Per l'esecuzione di tutte le opere edili necessarie al frazionamento delle due unità si preventiva una spesa complessiva a corpo pari a € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Per quanto riguarda il posto auto esterno si è potuto accertare che risulta sostanzialmente conforme al Permesso di Costruire in sanatoria con contestuale accertamento di compatibilità paesistico ambientale n° 52 del 26 aprile 2007, prot. n° 10820.

Vale precisare i beni oggetto della presente procedura risultano sprovvisti del titolo di agibilità.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione dei suddetti titoli abilitativi allegati (vedi all.ti n° 5).

4.3.2. Conformità catastale:

L'appartamento oggetto della presente procedura risulta sostanzialmente conforme a quanto censito agli atti catastali; sussiste solo una lieve difformità (il ripostiglio è accessibile dal vano scale condominiale anziché dall'appartamento in oggetto) che comunque non comporta modifiche alla rendita catastale.

La planimetria del posto auto esterno non risulta inserita digitalmente nella banca dati informatizzata catastale; il sottoscritto ha depositato istanza presso l'ufficio chiedendo di masterizzare la planimetria, ma è stato comunicato l'impossibilità a fare quanto richiesto a seguito della ristrutturazione e riorganizzazione dell'archivio cartaceo.

Per il rifacimento della planimetria catastale del posto auto (procedura DOCFA), compreso di onorario di professionista, diritti e bolli, si preventiva una spesa pari a € 380,00.

Per maggiori chiarimenti si prenda visione delle visure e della planimetria catastale allegata (vedi all.ti n° 4).



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

A seguito di colloqui con il Dott. Renzo Repetto, amministratore pro tempore del fabbricato ove ricade l'immobile oggetto della presente procedura, con studio in Chiavari Galleria di Corso Garibaldi 12/24 (tel. 0185.390045), è emerso:

Spese ordinarie annue medie di gestione dell'immobile: € 870,00

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIA:

6.1 Attuale proprietaria (dal 31 dicembre 1988 ad oggi):

- XXXXXXXXXXXXX (esecutata), nata a XXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXX, proprietaria per 1000/1000;

in forza di atto di assegnazione in autentica Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi di Chiavari del 31 dicembre 1988 rep. n° 34801/4804, registrato a Chiavari in data 20 gennaio 1989 al n° 757/953 ed ivi trascritto in data 30 gennaio 1989 ai nn. 757/953.

6.2 Precedente proprietaria (fino al 31 dicembre 1988):

- COOP. EDILIZIA SOLIDARIETA' A.R.L., con sede in Lavagna, proprietaria per 1000/1000

Per migliori chiarimenti vedasi visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità Immobiliare – Sezione staccata di Chiavari (vedi all.to n° 7).

7. PRATICHE EDILIZIE

Relativamente alla costruzione del complesso immobiliare, entro il quale ricadono i beni oggetto della presente procedura, sussistono i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 1848 del 11/03/1985 relativa a “Costruzione edificio residenziale PEEP/81 – Comparto 6 loc. Via Tedisio – Ripamare Monte”;
- Concessione Edilizia n° 1848/1 del 08/08/1986 relativa a “Costruzione n. 2 edifici di edilizia residenziale pubblica – Via Tedisio – Comp. 6/81 PEEP. Variante in sanatoria art. 13 L. n. 47 del 28/02/1985”;
- Concessione Edilizia di proroga dei termini di ultimazione dei lavori n. 1848/2 del 31/08/1988;
- Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera n. 1848/3 del 20/10/1988 relativa a “Costruzione edifici di edilizia residenziale pubblica sistemazione area e opere accessorie – comp. 6 del PEEP/81 – Via Tedisio”;
- Concessione Edilizia di proroga dei termini di ultimazione dei lavori n. 1848/4 del 28/02/1989;
- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edilizi n. 1848/4 del 28/04/1989 relativa a “recinzione area e sistemazioni – Via Tedisio”;
- Concessione edilizia per varianti art. 15 L. n. 47 del 28/02/1985 n. 184/5 del 31/05/1990 relativa a “Costruzione n. 2 edifici plurifamiliari di edilizia pubblica Via Tedisio – Comp. 6 PEEP/81”.



Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'appartamento sito in Comune di Lavagna (Genova) Via Tedisio civico 67E, interno 1, posto al piano terra.

Esso è composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due balconi (uno accessibile dalla cucina e l'altro dal soggiorno), un terrazzo accessibile dalle due camere da letto, un ripostiglio esterno accessibile dal vano scale condominiale e un giardino posto sul lato sud; posto al piano terra del fabbricato sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 88,00 di cui utili c.ca mq 72,00 oltre a una superficie di circa mq 11,00 di balconi, mq 65,00 di area esterna piastrellata (a nord), circa mq 210,00 di area esterna uso giardino (a sud e ovest) e una cantina posta al piano seminterrato di mq 16,00 di cui utili mq 13,00** (vedi all.to n° 3).

L'appartamento confina a nord con distacco condominiale, a est con appartamento posto al piano terra dell'edificio 67 D, a sud terreno mappale 274 e ad ovest con terreno mappale 651 e distacco condominiale.

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXX (esecutata)

foglio 10, mappale 272, subalterno 25, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani – rendita euro 738,53.

Per migliori chiarimenti vedasi visura e planimetria catastale allegati (vedi all.to n° 4).

L'unità immobiliare è identificata con l'interno 1, ha un'altezza media interna di circa 2.70.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Camera	Sup. reale lorda	17,40	1,00	17,40
	Sup. reale netta	14,50		
Camera	Sup. reale lorda	11,40	1,00	11,40
	Sup. reale netta	9,15		
Soggiorno	Sup. reale lorda	27,10	1,00	27,10
	Sup. reale netta	22,60		
Cucina	Sup. reale lorda	16,80	1,00	16,80
	Sup. reale netta	13,85		
Bagno	Sup. reale lorda	5,80	1,00	5,80
	Sup. reale netta	4,45		
Disimpegno	Sup. reale lorda	4,10	1,00	4,10
	Sup. reale netta	3,55		
Ripostiglio/scala interna	Sup. reale lorda	3,30	1,00	3,30
	Sup. reale netta	1,70		
Ripostiglio esterno ingresso	Sup. reale lorda	2,40	1,00	2,40
	Sup. reale netta	1,45		
Balconi	Sup. reale lorda	11,00	0,25	2,75
Area esterna piastrellata (prospetto nord)	Sup. reale lorda	65,00	0,10	6,50
Area esterna a giardino (prospetti sud – ovest)	Sup. reale lorda	210,00	0,10	21,00
Cantina	Sup. reale lorda	16,00	0,20	3,20
	Sup. reale netta	13,00		
	Sup. reale lorda appartamento	88,00		
	Sup. reale lorda app+ pertinenze	390,00		122,00



Accessori:

L'immobile dispone, quale pertinenza esclusiva, di un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato accessibile dal vano scale condominiale, della superficie lorda pari a c.ca mq. 16.00 di cui utile c.ca mq. 13.00 (vedi all.to n° 3).
Vale precisare che l'esecutata non ha permesso al sottoscritto l'ispezione e la misurazione di tale locale; si è fatto così riferimento a quanto desumibile dalla planimetria catastale e dal titolo abilitativo edilizio allegato al titolo di proprietà.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Murature perimetrali: materiale: cemento armato, condizioni: discrete.
Solai: tipologia: soletta in latero cemento, condizioni: discrete.
Copertura: tipologia: a falde, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: mediocre.
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: mediocre.

Pareti esterne: rivestimento: intonaco
cemento, condizioni: mediocre bisognose di interventi.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica,
condizioni: mediocri.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno,
condizioni: mediocri.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio
vetro singolo, protezione: tapparelle, materiale
protezione: plastica, condizioni: mediocri.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: mediocri
rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura: Note: con salvavita
tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC,
recapito: rete comunale, ispezionabilità: buona,

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete
comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato,
condizioni: mediocri, conformità: rispettoso delle vigenti
normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di
distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in
alluminio, condizioni: mediocri, conformità: da verificare ficare il
il funzionamento – impianto indipendente
da quello dell'appartamento soprastante
Note: caldaia a gas, posta in cucina

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di
distribuzione: tubi in ferro, condizioni: mediocri.

Vale precisare che il sottoscritto si è occupato della predisposizione del certificato energetico inerente l'immobile in oggetto, visto che non sussiste la CASSE E (vedi all.to n° 8)

L'immobile di presenta nel suo complesso in pessimo stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione vedi fotografica allegata (to all. n° 9).



Descrizione appartamento di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al posto auto scoperto sito in Comune di Lavagna (Genova) Via Tedisio civ. 67E, posto al piano terra.

Il posto auto scoperto, ubicato nell'area esterna posta a nord del complesso immobiliare, risulta facilmente accessibile dalla strada comunale Via Tedisio che lambisce per l'appunto a nord il condominio; l'immobile presenta la pavimentazione finita in asfalto.

Il posto auto, di forma rettangolare e contrassegnato dal n° 67E1, ha una superficie di circa **mq. 12.00** (vedi all.to n° 3).

L'immobile confina a nord con area condominiale di manovra, a est con posto auto 68A3, a sud con passaggio condominiale e ovest con posto auto 67A2.

Identificato al catasto fabbricati:

Ditta intestata a:

- XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXX
XXXXX (esecutata)

foglio 10, mappale 272, subalterno 143, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 10 – rendita euro 29.44.

Per migliori chiarimenti vedasi visura catastale allegata (vedi all.to n° 4).

L'immobile di presenta nel suo complesso in buono stato di conservazione e di manutenzione, come si evince dalla documentazione vedi fotografica allegata (to all. n° 9).



8. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PROCEDURA:

8.1. Criterio di Stima

Valore di mercato desunto da indagini di mercato relative ad immobili recentemente compravenduti e con caratteristiche analoghe o similari a quello oggetto di stima: valore unitario ritenuto congruo per il fabbricato sito in Lavagna, Via Tedisio civico 67E interno 1 pari a €/mq1.800,00.

Per i calcoli della superficie commerciale (Superficie lorda + superficie degli annessi opportunamente ragguagliata) si rimanda alla tabella sopra riportata.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Genova – sezione catasto urbano, Conservatoria dei Registri Immobiliari, ufficio tecnico di Genova, Agenzie immobiliari della zona, valori OMI (Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) e valori guida casa FIAIP.

8.3 Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie commercial	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	122,00	€ 1.800,00	€ 219.600,00
B	posto auto	12,00	a corpo	€ 10.000,00
				€ 229.600,00

Vale precisare che nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (G.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta per la zona in oggetto un segmento tra il valore minimo pari a €/mq. 1.500 e il valore massimo pari a €. 2.200.

Vale precisare che la vendita dell'immobile va soggetta ad imposta di registro.

8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 7 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.072,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.380,00
Spese esecuzione opere edili per frazionamento appartamento dal soprastante appartamento non interessato dalla procedura :	€ 4.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 364,00



8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€. 202.284,00

Sestri Levante, 22 luglio 2015

Il Perito
Geom. Roberto Canepa

Giudice Dr. Dott. Roberto Bonino
Perito: Geom. Roberto Canepa



INDICE ALLEGATI

- all.to n° 1 – estratto di mappa catastale;
- all.to n° 2 – estratto ortofoto;
- all.to n° 3 – planimetria dei beni siti in Comune di Lavagna Via Tedisio civ. 67 E
appartamento int. 1 (foglio 10, mappale 272, subalterno 25)
posto auto n° 67E1 (foglio 10, mappale 272, subalterno 143)
- all.to n° 4 – visure catastali e planimetrie catastali inerenti i beni siti in Comune di Lavagna
Via Tedisio civ. 67 E
appartamento int. 1 (foglio 10, mappale 272, subalterno 25)
posto auto n° 67E1 (foglio 10, mappale 272, subalterno 143)
- all.to n° 5 – titoli edilizi inerenti i beni siti in Comune di Lavagna Via Tedisio civ. 67 E
- all.to n° 6 – certificato di residenza Sig.ra XXXXXXXXX (esecutata);
- all.to n° 7 - visure Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova – Servizio Pubblicità
Immobiliare – sezione staccata di Chiavari;
- all.to n° 8 – attestato di certificazione energetica relativo all'appartamento oggetto di procedura;
- all.to n° 9 – documentazione fotografica;

