

Esecuzione Forzata N. 471/2014

Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli
contro

Sigg.ri [redacted] e [redacted]

TRIBUNALE DI GENOVA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

**Banca CARIGE Spa sede in Genova PI:03285880104
c/o Avv.to Roberto Cassinelli**

contro

[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
CF: [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted]
CF: [redacted]

N. Gen. Rep. 000471/14

Giudice Dr.ssa **Zampieri Paola**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Paolo Nassano
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2849
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 273
C.F. NSSPLA75P01D969P - P.Iva 01106580994
con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste 17/19
telefono: 0185309047
cellulare: 3355219139
fax: 0185309047
email: nassano.paolo@yahoo.it*

Esecuzione Forzata N. 471/2014

Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli
contro

Sigg.ri [REDACTED]

INTRODUZIONE

Stante la situazione attuale del bene oggetto della procedura di esecuzione, la sua consistenza e la sua unicità lo scrivente perito prevede con la presente la realizzazione di un unico lotto.

Beni in Santo Stefano d'Aveto (Genova) Loc. Montegrosso civ. 21 Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di n. 1 immobile ad uso residenziale sito in Santo Stefano d'Aveto (Genova) Loc. Montegrosso civ. 21.

Trattasi di un immobile posto su n. 3 piani S1-T-1 con modesta corte circostante, accessibile solo pedonalmente o con mezzi agricoli e attualmente è residenza dell'esecutato [REDACTED].

La parte abitativa si sviluppa ai piani T e 1° mentre al piano S1 vi è la cantina, per complessivi mq 123,00 di superficie commerciale.

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a:

[REDACTED] nata a [REDACTED] propr. 1/3;
[REDACTED] nato a [REDACTED] propr. 1/3;
[REDACTED] nata a [REDACTED] propr. 1/3;

- foglio 47 mappale 815 ZC 2 categoria A/3, classe 2, vani 6 rendita: € 464,81.
Coerenze: Sotto con il terreno, sopra con il cielo, da nord in senso orario con strada vicinale, mapp 696, mapp 396.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto di stima è situato in loc. Montegrosso del Comune di Santo Stefano d'Aveto, è costituito da una fabbricato unifamiliare da terra a tetto in tipologia a schiera posto al termine dell'abitato ed è raggiungibile esclusivamente in modo pedonale o con mezzi agricoli (trattore).

La zona ha caratteristiche miste rurale e residenziale, ha accesso diretto alla strada vicinale e dista circa km 6,0 dal capoluogo, km 50 dal casello autostradale e dall'ospedale di Lavagna.

Da un punto di vista commerciale e dei servizi le località principali più vicine sono, Chiavari, Lavagna e Rapallo comprese tutte nel raggio di km 60,0, mentre Genova si trova a circa km 90,0.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile è residenza dell'esecutato [REDACTED]

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:

- *Asservimento a zona verde inedificabile terreno ex fg. 47 mappale 395 ora 815 in forza di atto di asservimento autentificato Notaio Piergiorgio Grifoni di Santa Margherita Ligure in data 12/05/1983 Rep. 72338 Reg. a Rapallo il 26/05/1983 n° 660 Trascritto a Chiavari il 02/06/1983 RP 2260.*

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:

Esecuzione Forzata N. 471/2014

Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli
contro

Sigg. [REDACTED]

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIGE SPA sede GENOVA CF: 03285880104**, contro [REDACTED] CF: [REDACTED] propr. 1/3, [REDACTED] CF: [REDACTED] propr. 1/3, [REDACTED] CF: [REDACTED] propr. 1/3 a firma Notaio Rivani Farolfi Filippo di Chiavari in data 26/06/2007 Rep. 113232/14440 e Iscritto a Chiavari in data 28/06/2007 ai nn. 1614 RP.
importo ipoteca: €. 250.000,00
importo capitale: €.125.000,00
- Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario – decreto ingiuntivo a favore di **BANCA CARIGE SPA sede GENOVA CF: 03285880104**, contro [REDACTED] [REDACTED] propr. ½ a firma Tribunale di Genova in data 15/11/2013 Rep. 3170/2013.
Importo ipoteca: €. 10.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Giudiziario - Atto esecutivo o cautelare immobili a favore di **BANCA CARIGE SPA sede GENOVA CF: 03285880104**, contro [REDACTED] [REDACTED] a firma di Tribunale di Genova in data 28/05/2014 ai Rep. 5258/2014 trascritto a Chiavari in data 10/06/2014 RP 3584.
Il presente pignoramento si trascrive fino alla concorrenza di €. 153'272,78 oltre spese e interessi.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 48/2001 rilasciata dal Comune di Santo Stefano d'Aveto in data 23/05/1983 e, ad oggi, risultano alcune difformità qui di seguito elencate:

- Realizzazione di dimensioni maggiori del lastrico solare di accesso al piano terra del fabbricato tramite la costruzione di un terrazzo sorretto da un pilastrino sino allo spigolo nord del fabbricato;
- Spostamento di una bucatina al piano terra dalla parete nord ovest alla parete nord est;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ai piani seminterrato, terra e primo;
- Manto di copertura non realizzato in ardesia come da prescrizione in Concessione ma in tegole di cemento ondulate;
- Realizzazione sul lato sud ovest in aderenza al corpo residenziale, di una costruzione ad uso magazzino/locale deposito attrezzi agricoli posta su n. 2 piani per complessivi mc. 80, gravante in parte sulla corte del mappale 815 e in parte sul mappale 396 del foglio 47.

Non risultano disponibili agli atti del Comune di Santo Stefano d'Aveto comunicazione di fine lavori e certificato di agibilità / abitabilità.

SI E' REDATTA CERTIFICAZIONE ENERGETICA A FIRMA GEOM CERISOLA MARCO

4.3.2 Costi per l'adeguamento o regolarizzazione:

In merito alle difformità riscontrate si dividono le stesse in due categorie:

Sanabili:

- Spostamento di una bucatina al piano terra dalla parete nord ovest alla parete nord est;
- Diversa distribuzione degli spazi interni ai piani seminterrato, terra e primo;
Per tali difformità è possibile eseguire una sanatoria con accertamento di conformità ambientale non configurandosi come nuove volumetrie;
- Manto di copertura non realizzato in ardesia come da prescrizione in Concessione ma in tegole di cemento ondulate;

Non sanabili:

Esecuzione Forzata N. 471/2014

Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli
contro

Sigg.ri [REDACTED]

- Realizzazione di dimensioni maggiori del lastrico solare di accesso al piano terra del fabbricato tramite la costruzione di un terrazzo sorretto da un pilastro sino allo spigolo nord del fabbricato;
- Realizzazione sul lato sud ovest in aderenza al corpo residenziale, di una costruzione ad uso magazzino/locale deposito attrezzi agricoli posta su n. 2 piani per complessivi mc. 80, gravante in parte sulla corte del mappale 815 e in parte sul mappale 396 del foglio 47.

Per le suddette difformità, configurandosi come aumento di volume o volumetria ex novo e ricadendo all'interno di zona a vincolo ambientale – bellezze diffuse – ai sensi della DLgs 42/2004 ssmmii, non è ammissibile il mantenimento in sanatoria ma solo il ripristino dello stato dei luoghi. Ne risulta quindi necessaria la demolizione con conseguenti costi di realizzazione.

Considerando di realizzare la sanatoria di tutte le opere difformi con un'unica pratica, si ipotizzano i seguenti costi:

Oneri di redazione pratica: € 3'000,00

Sanzioni: € 1033,00 (art. 43 cm 5 Lr 16/08 ssmmii) + € 2'000,00 danno ambientale (stimato)

Costi di ripristino stato autorizzato: € 6.500,00 (stimati).

Oneri totali: € 12.533,00

4.3.3. Conformità catastale:

Le planimetrie agli atti corrispondono allo stato dei luoghi. Possibile un necessario aggiornamento a seguito della pratica di sanatoria. Risulta invece non aggiornata l'intestazione al data base censuario in quanto manca la denuncia di voltura a seguito della successione della [REDACTED]

Oneri di redazione pratica: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -----

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: -----

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] propr. ½;

[REDACTED] propr. ½;

ad oggi in forza dei seguenti atti:

- Denuncia di successione [REDACTED] registrata a Chiavari il 29/01/2003 n° 36 vol 964 e ivi trascritta il 23/09/2004 RG 10865 RP 8364;
- Denuncia di successione [REDACTED] il 18/03/2013 n° 399 vol 9990 o ivi trascritta il 19/09/2013 RG 7661 RP 6095 e rettificativa registrata a Chiavari il 08/04/2013 n° 520 vol 9990 e ivi trascritta il 18/10/2013 RG 8485 RP 6781;

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED] propr. 1/3;

[REDACTED] propr. 1/3;

[REDACTED] propr. 1/3;

in forza dei seguenti atti:

- Denuncia di successione [REDACTED] registrata a Chiavari il 29/01/2003 n° 36 vol 964 e ivi trascritta il 23/09/2004 RG 10865 RP 8364;

[REDACTED] pr. 1/1;

- in forza giusti titoli ultraventennali

7. PRATICHE EDILIZIE:

Esecuzione Forzata N. 471/2014

Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli
contro

Ultimo titolo rilasciato: Concessione Edilizia n° 48/1981 del 23/05/1983.

• Descrizione Immobile

L'immobile oggetto della presente stima è situato in Comune di Santo Stefano d'Aveto Loc. Montegrosso civ. 21 ed è un fabbricato unifamiliare posto su n. 3 piani S1 - T - 1 con copertura a falde a 2 acque. Il fabbricato è stato costruito nei primi anni 80 ed è stato realizzato come abitazione principale del proprietario e con funzioni principalmente di casa rurale.

Il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo, ha struttura portante in muratura di pietra al piano seminterrato e in blocchetti di cemento ai piani superiori, copertura con struttura in legno, tavolato e manto in tegole ondulate di cemento.

Le fronti hanno finitura con intonaco stollato e tinteggiatura in idropittura bianca ad esclusione della fronte nord ovest dove è a vista la muratura in pietra al piano seminterrato.

Al piano seminterrato, con accesso indipendente, è presente un locale cantina h = 2,35 che attualmente è stato ristrutturato e utilizzato come ufficio costituito da un locale principale e da un servizio wc.

Al piano Terra e 1° sono presenti i locali abitativi, la zona giorno al piano Terra e la zona notte al piano 1°.

La zona giorno, h = 2,55, è composta da un ingresso a cui si accede dal lastrico solare esterno, una cucina abitabile, soggiorno e bagno, oltre la scala di accesso al piano 1°. La zona notte è composta da un piccolo disimpegno, n. 3 camere e un bagno con altezza variabile da h = 3,30 a h = 1,80.

Le pavimentazioni sono in monocottura così come i rivestimenti dei bagni, la porte interne sono in massello di abete così come di abete a vetro semplice sono i serramenti esterni, dotati di antoni oscuranti.

La scala interna è in legno.

L'impianto di riscaldamento + ACS è costituito da una caldaia a legna collegata ad una distribuzione con elementi radianti in alluminio.

L'impianto elettrico è originale degli anni 80 dotato di differenziale ma da verificare per il rispetto della normativa attuale.

Gli intonaci interni sono in arenino alla genovese.

La pavimentazione del lastrico solare è in pietra di Luserna posta in opera ad opus incertum.

DESTINAZIONE	PARAMETRO	VALORE REALE POTENZIALE	COEFFICIENTE	VALORE EQUIVALENTE
Residenziale	Mq	102,00	1,00	102,00
Cantina	Mq	51,00	0,20	10,20
Lastrico solare	Mq	25,00	0,20	5,00
Corte	Mq	133,00	0,05	6,65
Totale				123,85
Accessori:				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima - Valore equivalente

Il metodo di stima adottato è quello a comparazione diretta sintetica ove il valore del bene è basato sull'attuale valore di mercato di beni simili, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono caratterizzare l'oggetto di stima e correggendone conseguentemente il valore. Le caratteristiche principali di riferimento sono la posizione del bene in riferimento alla sua zona di ubicazione e ai servizi adiacenti, la sua tipologia, struttura e grado di conservazione, situazione attuale di mercato.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, Ufficio Tecnico del Comune di Santo sTEFANO D'aveto;

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari e intermediatori siti in zona o nelle vicinanze e/o comunque operanti sul territorio, Colleghi operanti sul territorio e pubblicazioni del settore.

8.3. Valutazione corpi

<p>Esecuzione Forzata N. 471/2014 --- Banca CARIGE Spa sede in Genova c/o Avv.to Roberto Cassinelli contro Sig. XXXXXXXXXX</p>
--

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): peso ponderale 1 - €/mq 600,00

Il calcolo del valore è effettuato in base ai volumi lordi equivalenti:

DESTINAZIONE	SUP. EQUIVALENTE	VALORE UNIT.	VALORE COMPLESSIVO
Fabbricato	123,85	€ 600,00	€ 74.310,00
TOTALE			€ 74.310,00

- **Valore Immobile:** € 74'310,00
- **Valore accessori:** € 0,00

- **Valore complessivo intero:** € 74'310,00
- **Valore complessivo diritto e quota:** € 74'310,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della 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 rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5'201,70

Riduzione per vendita di quota: -----

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 12'833,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Giudizio di comoda divisibilità: **Non divisibile**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 69'108,30

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 56'275,30

il perito
Paolo Geom. Nassano