

TRIBUNALE DI GENOVA
Causa RGE 555/15 G.I. Dott. ROBERTO BONINO

SEZIONE VII – FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. RGE 555/15

PROCEDIMENTO CONTENZIOSO tra:

Banca Carige S.p.a. creditore procedente
Avv. Fabrizio Borchi

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX debitore esecutato

RAPPORTO DI STIMA

Premessa e quesito tecnico

• La sottoscritta Martina Zappettini, architetto, 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 07/01/2016, ha assunto dall' Ill.mo Giudice Istruttore l'incarico di rispondere al quesito (**ALL.1**), in particolare di eseguire la stima relativamente ai seguenti immobili:

- Comune di Genova, Via Tullio Molteni, civ.5A interno 5 distinto al NCEU Comune di GE (cod. D969Q) sez. urbana SAM, F.44 particella 687 subalterno 28,
- Comune di Genova, Via Tullio Molteni, civ.5A interno 5C distinto al NCEU Comune di GE (cod. D969Q) sez. urbana SAM, F.44 particella 687 subalterno 31,

- Comune di Camogli, Via San Rocco, civ.27C interno 1 distinto al NCEU Comune di Camogli (cod. B490), F.10 particella 671, subalterno 1,
- Comune di Camogli, Via San Rocco, civ.27C interno 2 distinto al NCEU Comune di Camogli (cod. B490), F.10 particella 671, subalterno 2,
- Comune di Camogli, Via San Rocco, civ.27C interno 3 distinto al NCEU Comune di Camogli (cod. B490), F.10 particella 671, subalterno 3,
- Comune di Camogli, Via San Rocco, civ.27C interno 1 distinto al NCEU Comune di Camogli (cod. B490), F.10 particella 671, subalterno 4,

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)
Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034
email: zapmartina@libero.it Pagina 1



- Bosco ceduo distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.11 partic.128,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.619,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.620,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.621,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.622,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.623,
- Uliveto distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.624,
- Seminativo arboreo distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.627,
- Seminativo arboreo distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.670,
- Seminativo arboreo distinto al NCT Comune di Camogli (cod. B490), F.10 partic.672.

A) Operazioni peritali degli immobili

Con lettera raccomandata A.R. **(ALL.2)**, inviata in data 08/01/2016 sia alla parte esecutata, XXX XXXXX XXXXXXXXXXXX, che alla parte procedente Banca Carige S.p.a., domiciliata presso lo studio legale dell'Avv. Fabrizio Borchi, la sottoscritta ha fissato le operazioni peritali per il giorno 14/01/2016 alle ore 13,30 presso gli immobili situati a Genova Sampierdarena, via Molteni civ. 5A interno 5 e 5C e per il giorno 18/01/2016 alle ore 11,00 presso gli immobili situati a Camogli, via San Rocco civ. 27C interno 1,2,3 e 4.

Il giorno 14/01/2015 alle ore 13 la scrivente ha ricevuto una chiamata dal sig. XXXX XXXXX, socio della società XX XXXX XXXXXXXXXXXX, affermando di aver ricevuto il giorno stesso la raccomandata e di non poter essere presente all'appuntamento. La scrivente e il Sig. XXXXX hanno concordato di iniziare il giorno stesso le operazioni peritali presso gli immobili di Camogli, via San Rocco 27C, in quanto il sig. XXXXX si trovava nelle vicinanze.

L'avvio delle operazioni peritali è avvenuto quindi il giorno 14/01/2015 presso l'immobile di Camogli, via San Rocco 27C/4 alle ore 15,00 in presenza della collaboratrice di studio Arch. Valentina Rossotti, della Sig.ra XXXXX XXXX (amministratore unico della XXX XXXX XXXXX) e del sig. XXXXX XXXXX (socio della XXX XXXXX XXXXXXXXXXXX). E' stato possibile rilevare il solo appartamento int.4, ove risultano residenti la Sig.ra XXXXXX XXXX e il Sig. XXXX XXXX in quanto gli altri appartamenti risultano affittati a terzi.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 2



- Il giorno 25/01/2016 alle ore 15,00 la scrivente e la collaboratrice arch. Valentina Rossotti hanno eseguito le operazioni peritali presso gli immobili di Camogli, via San Rocco 27C interni 1 e 2, in quanto era assente l'affittuario dell'interno 3.
- In data 30/01/2016 alle ore 11 sono state effettuate le operazioni peritali presso l'immobile di Genova, via Molteni 5A interno 5, rilevato ed esaminato dalla scrivente e dalla collaboratrice di cui sopra.
- In data 01/02/2016 alle ore 15 sono state effettuate le operazioni peritali presso l'immobile di Camogli, via San Rocco 27C interno 3, rilevato ed esaminato dalla scrivente e dalla collaboratrice di cui sopra.

La scrivente insieme alla collaboratrice, hanno proceduto ad effettuare *misurazioni* con idonei strumenti tecnici 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.

Tramite il servizio *Visure On Line*, sono stati richiesti i seguenti documenti:

- la *visura storica degli immobili in oggetto (ALL.3)*.
- gli *estratti di mappa catastale e le planimetrie catastali (ALL.4)*.

In data 11/01/2016 è stata effettuata, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, l'ispezione ipotecaria contenente iscrizioni e trascrizioni in merito agli immobili oggetto di pignoramento **(ALL.5)**.

In data 14/01/2016 è stato visionato, presso il *Comune di Genova – Settore Sportello unico dell'Edilizia - ufficio Visura progetti*, l'elenco della documentazione da esaminare per le unità immobiliare site a Genova, via Tullio Molteni 5A dopo il tempo di ufficio stabilito, ovvero 20 giorni, dalla data della richiesta

In data 19/01/2016 sono stati visionati, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, i seguenti Atti di Compravendita

- 30/03/2004 n. 11376.1/2004 in atti dal 03/05/2004 Repertorio n. 74038,
- 04/11/2005 n. 42432.1/2005 in atti dal 29/11/2005 Repertorio n. 79588,
- 12/05/2006 n. 14037.1/2006 in atti dal 18/05/2006 Repertorio n. 17664.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 3



In data 19/01/2016 è stato richiesto, all'*Agenzia delle Entrate*, di visionare i *contratti di locazione* della XXX XXXXX XXXXXXXXXXXX relativamente agli immobili in oggetto siti a Camogli e a Genova.

In data 26/01/2016 è stata effettuata, presso la *Camera di Commercio di Genova*, la *visura storica della società* XXX XXXXX XXXXXXXXXXXX **(ALL.6)**.

In data 27/01/2016 è stato visionato, presso il *Comune di Camogli – Settore Edilizia privata*, l'elenco della documentazione da esaminare per le unità immobiliare site in Camogli, via San Rocco 27C.

In data 28/01/2016 sono state ritirate le copie richieste relative al progetto presso il *Comune di Camogli – Settore Edilizia privata* **(ALL.7)**.

In data 29/01/2016 sono stati visionati i *contratti di locazione* relativi a tutti gli immobili in oggetto presso l'*Agenzia delle Entrate* **(ALL.8)**.

In data 08/02/2016 sono state ritirate le copie richieste relative al progetto presso il *Comune di Genova – Settore Sportello unico dell'Edilizia - ufficio Visura progetti* **(ALL.9)**.

In merito al punto a) del quesito, confrontando i *documenti* relativi all'immobile in oggetto, prodotti dalla parte procedente, (vd. fascicolo parte procedente), con i documenti visionati e acquisiti dalla sottoscritta consistenti in:

- *visura storica degli immobili al catasto terreni e fabbricati*, presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizi catastali*, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento,
- certificati ipotecari (n. Rep. 74776/16469 del 26/05/2004, n. Rep. 17665/1090 del 12/05/2006, n. Rep. 81446/20546 del 05/07/2006, n. Rep. 86078/24125 del 03/07/2008), presso l'*Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Genova – Servizio di Pubblicità Immobiliare*, contenente iscrizioni, trascrizioni, relative agli immobili pignorati, comprensivo dell'attuale proprietà (soggetto esecutato) ed alla proprietà precedente (Genova, via Tullio Molteni 5A, Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro dal 30/06/1987; Camogli, San Rocco 27C sig. Giorgio Minaglia dal 30/03/1998; terreno mapp. 128 sig.ra Tersilla Rossi dal 20/01/1999; terreni mapp. 619, 620, 621, 622, 623, 624, 627, 670, 672 sig. Giorgio Minaglia dal 16/08/2001),

si ritiene completa la documentazione necessaria di cui *all'Art.567 c.p.c.*

A.1) Stima degli immobili siti a Genova Sampierdarena, via Tullio Molteni 5A

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 4



A.1.1) Inquadramento nel territorio

Gli **immobili** ubicati a **Sampierdarena**, zona di Genova ad alta densità edilizia e commerciale, rientrano nel settore centrale del quartiere, tra Lungomare Canepa e via Buranello non lontano dal centro Fiumara. Gli immobili siti in **Genova, via Tullio Molteni civico 5A** interni 5 e 5C, sono ubicati secondo il PUC in zona BB-CE, nella cui zona gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle N.A. (artt. BB-CE 1) e 2)).

La zona risulta molto congestionata nel traffico viario dovuta al fatto di essere ricca di servizi ed attività commerciali, oltre che punto di passaggio per la viabilità verso le zone periferiche genovesi quali i quartieri del Ponente e la Val Polcevera.

Il tessuto edilizio è costituito da edifici dei primi anni del '900, di tipologia 'in linea', caratterizzati da porticato a doppia altezza, che permette il passaggio coperto e atto ad ospitare le attività commerciali, distribuiti in media su cinque piani di appartamenti, generalmente di ampie dimensioni ma successivamente interessati per la maggior parte da interventi di frazionamento. Lo stile architettonico è eclettico, tipico dell'architettura della fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, caratterizzato da facciate ricche di ornamenti e decorazioni in diversi stili, all'epoca destinato a zone considerate 'signorili'. Attualmente invece Ge-Sampierdarena ha subito negli ultimi anni progressivamente un notevole degrado fisico e sociale, che ha portato una svalutazione degli immobili, considerati non più 'signorili', con conseguente forte diminuzione di opere di manutenzione e riqualificazione a livello generale. Inoltre si riscontra un alto livello di inquinamento veicolare.

Gli immobili in oggetto sono situati in un edificio sito all'incrocio tra via Avio e via Tullio Molteni, strada su cui si affacciano gli edifici di tipologia 'in linea', di cui sopra, collegati tra loro mediante le coperture a terrazzo dei porticati a doppia altezza. (vd estratto di mappa catastale **ALL.4**).

Da un lato di Via Tullio Molteni sono presenti i fabbricati risalenti ai primi anni del '900, con caratteristiche architettoniche di pregio, dall'altro lato i complessi residenziali dei *primi anni '60*, di *tipo 'economico e popolare'*.

L'edificio in oggetto, costruito nel **1964**, ha una struttura in cemento armato con copertura piana, distribuito su otto piani fuori terra: un doppio piano porticato (basamento), cinque piani sormontato da un ulteriore piano mansardato arretrato rispetto al filo facciata. Le facciate, attualmente sporche e dilavate per l'elevato inquinamento atmosferico causato dal traffico veicolare, sono rivestite in ceramica color beige con aperture e balconi, privi di decorazioni e rifiniture di pregio (vd Documentazione fotografica **ALL.11**). L'uso prevalente è quello ad ufficio (piani primo, secondo, terzo, quarto), a piano terra le attività sono di tipo commerciale, mentre gli ultimi due piani sono adibiti per lo più ad abitazione.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 5



A.1.2) Descrizione degli immobili

Gli immobili siti a **Genova Sampierdarena, via Tullio Molteni 5A interno 5 e 5C**, identificati al catasto Sez. SAM, F.44 mapp.687, sub. 28 e sub.31, sono situati *al quinto piano*, accessibili mediante vano scala condominiale e ascensore.

Sono stati soggetti ad un intervento di ristrutturazione, caratterizzato da un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e *risultano allo stato attuale da un frazionamento* in cinque appartamenti (conforme al progetto comunale D.I.A. 6514/2006).

Gli immobili in oggetto rilevati e misurati in occasione dei sopralluoghi effettuati hanno pareti perimetrali in cemento armato di spessore 45 cm e pareti interne in muratura di spessore 10 cm. Gli infissi sono in metallo doppi vetri con tapparelle.

Per quanto riguarda **l'interno 5**, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e due camere.

L'unità immobiliare confina a sud con l'interno 5A ed a est con il vano scala.

Si affaccia a nord ed a ovest sugli edifici di fronte. L'altezza interna è m.3,00.

(ALL.10 restituzione grafica del **rilievo**) La *superficie lorda dell'immobile interno 5* (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 70,55 e la *superficie abitabile netta* risulta di *mq 58,95*.

Per quanto riguarda **l'interno 5C**, è composto da un soggiorno con angolo cottura, un bagno e una camera.

L'unità immobiliare confina a nord con l'interno 5D ed a ovest con l'interno 5B e il vano scala.

L'altezza interna è m.3,00 e nel bagno è m.2,57.

Si affaccia sulla trafficata strada via Tullio Molteni, ha esposizione ad est sugli edifici di fronte ed un balcone.

(ALL.10 restituzione grafica del **rilievo**) La *superficie lorda dell'immobile interno 5C* (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 54,70 e la *superficie abitabile netta* risulta di *mq 45,23*. A questa si aggiunge la superficie del balcone (= mq 5,36) calcolata pari a 25% di detta superficie (0,25x mq 5,36= mq 1,34).

Entrambi gli appartamenti risultano in buono stato, nonostante le finiture interne siano di basso livello; la pavimentazione è in gres porcellanato (soggiorno e bagno) e in parquet di legno (camera), mentre il rivestimento verticale nel bagno e nell'angolo cottura è in ceramica.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it **Pagina 6**



Il riscaldamento è centralizzato con radiatori posti sulle pareti perimetrali e l'acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con boiler (vd Documentazione fotografica **ALL.11**).

Da tale analisi si deduce che, nonostante gli immobili siano stati ristrutturati recentemente, siano situati in zona centrale e al quinto piano, dato il contesto urbano e le finiture di tipo economico, entrambi gli immobili in oggetto rientrano nel tipo di 'abitazione economica'.

A.1.3) Computo della superficie commerciale

Il calcolo di detta superficie 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, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Ge, via Tullio Molteni 5A/int.5: sup. commerciale mq 70,55

Ge, via Tullio Molteni 5A/int.5C: sup. commerciale mq. 54,70 + 25% balcone(1,34mq)=mq 56,04

A.1.4) Stima degli immobili

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.

Si considerano per il valore di mercato degli **immobili siti a Genova Sampierdarena** i riferimenti della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (riferim. Semestre 1 anno 2015) relativamente alla prov. Ge, Comune Genova / zona = semicentrale/CANTORE TU.A, V.N.D ASTE-V.MONTI-V.BALBI PIOVERA, VILLA SCASSI-P.ZZA MONTANO), *Codice di zona C22*, Microzona catastale n.37, tipologia prevalente = abitazioni civili, destinazione= residenziale. In riferimento alla tipologia di 'abitazioni civili', in stato conservativo 'normale', il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 1.200,00 Euro/mq e un massimo di 1.750,00 Euro/mq., in riferimento alla tipologia di 'abitazioni di tipo economico', in stato conservativo 'normale', il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 1.050,00 Euro/mq e un massimo di 1.500,00 Euro/mq.

Considerata l'analisi, di cui sopra, delle caratteristiche qualitative dell'immobile in oggetto, della data di costruzione, dei materiali e delle finiture economiche, del contesto immediato in cui è ubicato, della zona urbana in cui s'inserisce caratterizzata da degrado fisico-sociale ed inquinamento

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 7



veicolare, in base alle caratteristiche ambientali e dei servizi, si prende come *referimento* il *valore di mercato minimo* riferito alle *abitazioni di tipo civile*, pari a *1.200,00 Euro/mq*, (equivalente circa alla media tra il valore massimo e quello minimo riferito alle abitazioni di tipo economico nella stessa zona).

Valutato che i *prezzi attuali di mercato* degli immobili situati a Sampierdarena oscillano *tra un minimo di 500,00 Euro/mq* e un *massimo di 1.500,00 Euro/mq* e che gli immobili sono stati ristrutturati recentemente, sono situati in zona centrale con possibilità di utilizzo di mezzi di trasporto pubblico e diversi servizi pubblici, sono ubicati ad un piano alto, presentando buone condizioni di manutenzione, si può considerare quale parametro realistico ai fini della stima il *valore di mercato medio tra il minimo e il massimo prezzo di mercato attuale, che corrisponde a 1.000.00 Euro/mq.*

Considerata tuttavia la svalutazione attuale del mercato immobiliare a livello nazionale, in particolar modo la svalutazione del mercato immobiliare locale, stimato per il periodo compreso tra gennaio 2015 e gennaio 2016 di circa 5%, alla stima degli immobili di cui sopra **si sottrae** il 5 % dal valore stimato..

Si considera quale ulteriore elemento di svalutazione la locazione di entrambi gli immobili, int.5 e int.5C.

L'int.5 (F.44 mapp.687 sub.28) è oggetto di contratto di locazione stipulato il 11/08/2014; considerato che la durata dello stesso è compresa tra il 01/08/2014 e il 01/02/2016, quindi già scaduto, si considera nulla la riduzione dovuta alla locazione non rinnovata.

Si desume quindi che l'unità immobiliare sita in Via Tullio Molteni, 5A/int.5 abbia un **valore unitario pari a 950,00 Euro/mq.**

L'int.5C (F.44 mapp. 687 sub.31) è oggetto di contratto di locazione stipulato il 30/04/2015; considerato che la durata dello stesso è compresa tra il 01/05/2015 e il 30/04/2016, quindi in prossimità di scadenza,, si considera nulla la riduzione dovuta alla locazione in corso.

Si desume quindi che l'unità immobiliare sita in Via Tullio Molteni, 5A/int.5c abbia un **valore unitario pari a 950,00 Euro/mq.**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 8



Stima immobili

Da cui le unità immobiliari site a Genova Sampierdarena Via Tullio Molteni, civ.5°, int.5 e int.5C:

Unità immobiliare interno 5 : 950,00 Euro/mq x 70,55 mq.= <u>Euro 67.022.25</u>
Unità immobiliare interno 5C : 950,00 Euro/mq x 56,04 mq.= <u>Euro 53.238.00</u>

Dette stime sono soggette a ulteriore correzione a causa di difformità edilizie (vd. Punto B.7)

A.2) Stima degli immobili siti a Camogli, via San Rocco 27C

A.2.1) Inquadramento nel territorio

Le unità immobiliari site in **Camogli, San Rocco civico 27C** sono ubicati secondo il PRG in zona E2 zona agricola-ambientale, nella cui zona gli interventi ammissibili sono disciplinati dalle N.A. (artt. 38,39,41) e secondo il PTCP in zona IS CE; sono inoltre soggetti al vincolo paesaggistico ambientale di cui alla Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio D.Lgs. 22/1/2004 n.42.

La localizzazione di detti immobili è nella frazione di San Rocco, posizionata a 221 m. sul livello del mare. Il nucleo storico di detta località si è sviluppato lungo l'arteria carrabile principale accessibile dalla strada statale superiore e intorno alla Chiesa di San Rocco. Dalla Chiesa si diparte il sentiero pedonale, (tipologicamente 'crosa') di collegamento tra detta frazione e il centro di Camogli, caratterizzato nel primo tratto da un tessuto residenziale di case 'a schiera' di costruzione e composizione tipica della tradizione ligure, distribuite per lo più su tre piani fuori terra; successivamente la 'crosa' scende verso valle in mezzo a terreno terrazzato e coltivato prevalentemente a uliveto, fino a giungere, dopo aver percorso 200 scalini circa, calcolando quindi oltre 3 m di dislivello rispetto alla piazza della Chiesa, alle unità immobiliari in oggetto (ubicate in prossimità dell'edificio, di tipologia 'a blocco', tipico della tradizionale rurale locale, adibito a Bed&Breakfast "BBQ LODGE" civ. 34).

La zona in oggetto è caratterizzata da un alto valore paesaggistico, in quanto parte della zona sentieristica del Promontorio di Portofino, per la presenza del nucleo abitato di tipo 'rurale' attorno alla Chiesa di San Rocco e per le visuali panoramiche sul Golfo Paradiso. L'area, tuttavia, ha scarsi

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 9



servizi pubblici, collocati invece più a valle nel centro storico di Camogli, mentre la strada principale di accesso dalla statale carrabile fino alla vasta area di parcheggio al servizio turistico, continua con sezione più ristretta, al servizio principalmente dei residenti, fino alla Chiesa.

Gli immobili in oggetto sono collocati quindi a valle rispetto alla chiesa di San Rocco e a distanti di alcuni chilometri dal centro storico di Camogli, aventi esposizione prevalente sud-ovest, vista sulla collina frontale, in assenza di vista panoramica sul Golfo Paradiso (vd estratto di mappa catastale **ALL.4**) e (vd Documentazione fotografica **ALL.13**).

A.2.2) Descrizione degli immobili

Gli immobili siti a **San Rocco di Camogli, via San Rocco 5A, int.1, int.2, int.3, int.4**, identificati al F.10 mapp.671, sub. 1 sub.2 sub.3 sub.4, raggiungibili quindi esclusivamente dal percorso pedonale di cui sopra, hanno accesso a nord-est attraverso un cancello in ferro prospiciente un viottolo che scende tra il terreno terrazzato al complesso immobiliare; questo ha affaccio a nord-est, a sud-est e nord-ovest sui terreni ad uliveto di proprietà e a sud-ovest sulla collina di fronte.

L'edificio consiste in tre unità 'a schiera', che distribuiscono su due piani fuori terra *n.4 appartamenti* con accesso indipendente, (due al piano primo e due al piano terra) realizzate mediante 'demolizione e ricostruzione' al posto di un immobile esistente originario in pietra, di tipo rurale tradizionale.

L'edificio presenta una copertura con tre diverse altezze di colmo ed una facciata tripartita, quale scelta formare avulsa dalla corrispondenza funzionale, in quanto non corrisponde alla divisione interna in due appartamenti per piano.

L'edificio in oggetto, rilevato e misurato in occasione dei sopralluoghi effettuati, ha struttura verticale e orizzontale in c.a. e pareti perimetrali in 'gasbeton' di spessore 35 cm, mentre le pareti interne sono in muratura in laterizio di spessore 10 cm; il sedime presenta una pianta rettangolare, la copertura si divide in due tetti a due falde, differenti tra loro in altezza di circa 20 cm, con struttura in cemento armato, manto di copertura in tegole marsigliesi, dotato di coibentazione.

La composizione e le finiture appartengono alla tradizione costruttiva ligure: le facciate presentano intonaco liscio 'alla genovese' con riquadrature attorno alle finestre e decorazioni pittoriche, gli infissi esterni hanno telaio in legno e persiane alla genovese di colore verde scuro.

L'edificio ha intorno il terreno ad uliveto non diviso in base ad un criterio di pertinenzialità dei singoli appartamenti, bensì risulta un *terreno di proprietà unica a gestione condominiale*.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 10



Gli appartamenti si presentano con le medesime finiture interne: la pavimentazione è in gres porcellanato (zona giorno e bagno) e in parquet di legno di castagno (zona notte), il rivestimento verticale è in ceramica nel bagno.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo con caldaia esterna e radiatori posti sulle pareti perimetrali.

Il progetto di 'demolizione e ricostruzione' ha rispettato la volumetria e le bucatore dell'edificio preesistente (vd Documentazione fotografica **ALL.13**).

Gli immobili, non essendo raggiungibili attraverso una strada veicolare, avranno, nel caso, i mezzi veicolari di chi vi abita, la possibilità di essere parcheggiati nell'area intorno alla chiesa di San Rocco, ma non sono dotati attualmente di specifici ed esclusivi posti auto pertinenziali, in quanto la proprietà inizialmente avrebbe dovuto pagare gli oneri in cambio della dotazione dei n.4 posti auto pertinenziali (**ALL.7a**), in seguito ha previsto un progetto di nuova realizzazione di n.4 posti auto scoperti in parte del terreno in Via Molfino a San Rocco di Camogli (F.11 mapp.128) da vincolare quali posti auto pertinenti alle quattro unità immobiliari (**ALL. 14**).

Da tale analisi si deduce che, nonostante gli immobili siano stati costruiti in data recente, (anno 2008), costituiscano un complesso di unità immobiliari indipendenti, presentino buone condizioni di manutenzione, essendo tuttavia il contesto lontano dalle principali reti viarie carrabili e con scarsa presenza di servizi pubblici, essendo l'accesso agli immobili esclusivamente pedonale e disagiata dato il dislivello della percorrenza, essendo le finiture esterne ed interne di tipo economico, appare congruo far rientrare detti immobili al *tipo di 'abitazione economica'*, come riporta l'*OMI* relativamente a detta zona, caratterizzata, appunto, per lo più da edifici di tipo 'rurale' costruiti in base alla tradizione locale o derivanti comunque da essi .

- **L'interno 1 sub. 1**, è situato al **piano terra** del fabbricato e si accede a nord-est, direttamente dal terreno di proprietà (mapp. 672).

L'immobile confina a nord-est e a sud-est con il terreno di proprietà F.10 mapp.672, a nord-ovest con l'appartamento interno 2, a sud-ovest con l'intercapedine. L'altezza interna netta è m.2,70.

E' composto da una zona a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere. Il soggiorno ha affaccio a nord-est sui terreni di proprietà e sulla collina di fronte, la camera matrimoniale ha affaccio nord-est e sud-est sui terreni di proprietà e la camera singola ha affaccio a sud-est sui terreni di proprietà e sulla collina di fronte.



La *superficie lorda* dell'immobile interno 1 (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 75,27 e la *superficie abitabile netta* risulta di mq 62,24 (**ALL.12** restituzione grafica del **rilievo**).

L'interno 1 risulta affittato con regolare contratto di locazione.

- **L'interno 2** sub. 2, è situato al **piano terra** del fabbricato e si accede a nord-est, direttamente dal terreno di proprietà (mapp. 670).

L'immobile confina a nord-est con il terreno di proprietà F.10 mapp.670, a nord-ovest con il terreno di proprietà F.10 mapp.620, a sud-est con l'appartamento interno 1, a sud-ovest con l'intercapedine. L'altezza interna è m.2,70. E' composto da una zona a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere. Il soggiorno ha affaccio a nord-est sui terreni di proprietà e sulla collina di fronte, la camera matrimoniale ha affaccio nord-est e sud-est sui terreni di proprietà, la camera singola ha affaccio a nord-ovest sui terreni di proprietà.

La *superficie lorda* dell'immobile interno 1 (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 78,80 e la *superficie abitabile netta* risulta di mq 65,93 (**ALL.12** restituzione grafica del **rilievo**).

L'interno 2 risulta affittato con regolare contratto di locazione.

- **L'interno 3** sub. 3, è situato al **piano primo** del fabbricato e si accede a sud-ovest, direttamente dal terreno di proprietà (mapp. 627), dopo aver percorso discesa addossata alle fasce (mapp. 623).

Nel soggiorno è m.3,56, misurata al colmo, min. interna m.2,20, misurata a bordo perimetrale, nelle camere e in bagno m.3,85 misurata al colmo e min. interna m.2,60 misurata a bordo perimetrale, nel disimpegno l'altezza interna è m. 2,50. E' composto da una zona a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e due camere.

Il soggiorno ha affaccio a nord-est sulla collina di fronte e sud-est sui terreni di proprietà, la camera singola e il bagno hanno affaccio a nord-est sulla collina di fronte e la camera matrimoniale ha affaccio a sud-ovest sulle fasce di proprietà.

La *superficie lorda* dell'immobile interno 4 (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 75,27 e la *superficie abitabile netta* risulta di mq 62,63 (**ALL.12** restituzione grafica del **rilievo**).

L'interno 3 risulta affittato con regolare contratto di locazione.



- **l'interno 4** sub. 4, è situato al **piano primo** del fabbricato e si accede a sud-ovest, direttamente dal terreno di proprietà (mapp. 627), dopo aver percorso discesa addossata alle fase (mapp. 623).

L'altezza interna è m.3,56 misurata al colmo e min. interna m.2,20 misurata a bordo perimetrale.

E' composto da una zona a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con aerazione forzata e due camere. Il soggiorno ha affaccio a nord-est sulla collina di fronte e a nord-ovest sui terreni di proprietà, la camera singola ha affaccio a nord-est sulla collina di fronte e la camera matrimoniale ha affaccio a sud-ovest sulle fasce di proprietà.

La *superficie lorda* dell'immobile interno 4 (comprensiva delle pareti interne e della muratura perimetrale) risulta di mq. 78,80 e la *superficie abitabile netta* risulta di mq 65,93 (**ALL.12** restituzione grafica del **rilievo**).

L'interno 1 risulta abitato dalla Sig.ra XXXXX XXXXX e dal Sig. XXXXX XXXXX.

A.2.3) Computo della superficie commerciale

Il calcolo di detta superficie 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, patii e giardini e quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc...).

La superficie è stata calcolata in base alla Norma UNI 10750:2005 – Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Camogli, via San Rocco 27C/**int.1: superficie commerciale mq. 75,27**

Camogli, via San Rocco 27C/**int.2: superficie commerciale mq. 78,80**

Camogli, via San Rocco 27C/**int.3: superficie commerciale mq. 75,27**

Camogli, via San Rocco 27C/**int.4: superficie commerciale mq. 78,80**

A.2.4) Stima degli immobili

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.

Si considerano per calcolare il valore di mercato degli **immobili siti a Camogli** i riferimenti della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (riferim. Semestre 1 anno 2015)

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it **Pagina 13**



relativamente alla prov. Ge, Comune Camogli / zona = extraurbana/monte di Portofino), Codice di zona R1, Microzona catastale n.3, tipologia prevalente = non presente, destinazione= residenziale. In riferimento alla tipologia di 'abitazioni di tipo economico', in stato conservativo 'normale', il valore di mercato stabilito oscilla tra un minimo di 2.200,00 Euro/mq. e un massimo di 3.200,00 Euro/mq.

Valutato che i prezzi attuali di mercato degli immobili situati a San Rocco oscillano tra un minimo di 2500,00 Euro/mq. e un massimo di 3.500-4.000,00 Euro/mq, considerato che gli immobili sono ubicati in un edificio di tipologia 'a schiera' realizzato nel 2008, considerato che hanno tutti ingresso indipendente, che sono in buone condizioni manutentive e che sono collocati in un contesto ambientale di alto valore paesaggistico, si considera, quale parametro ai fini della stima, il valore di mercato OMI massimo indicato, riferito alle abitazioni di 'tipo economico', pari a 3200,00 Euro/mq., che corrisponde anche circa al valore di mercato medio tra il minimo e il massimo prezzo di mercato attuale riferito alla zona in oggetto.

Considerata tuttavia la svalutazione attuale del mercato immobiliare a livello nazionale, in particolar modo a quella ligure riferito all'arco di tempo compreso tra gennaio 2015 e gennaio 2016, pari a circa 5%, per la stima degli immobili **si sottrae** quindi il **5%** dal valore di mercato di cui sopra.

Inoltre tenuto conto che le unità immobiliari sono situate in una zona scarsa di servizi pubblici, che distano circa 10 km dal centro di Camogli, che hanno esclusivamente un accesso pedonale, che hanno una gestione condominiale degli interi spazi pertinenziali, che non hanno vista panoramica sul Golfo Paradiso e che le caratteristiche qualitative interne ed esterne delle finiture sono tendenzialmente modeste, è congruo per la stima degli immobili sottrarre un ulteriore **5%**.

Si desume quindi un **valore unitario pari a circa 2.875,00 Euro/mq per gli immobili al piano primo (int.3 ed int.4).**

Considerato che l'immobile **int.4, piano primo** è abitato dalla Sig.ra XXXXX XXXXX e dal Sig. XXXXX XXXXX, il suo valore unitario è pari a 2.875.00 Euro/mq.

Considerato che l'immobile **int.3**, situato al piano primo, risulta ad oggi *affittato* con regolare contratto di locazione, stipulato il 01/04/2015, considerata tuttavia imminente la scadenza, essendo annuale la durata dello stesso, quindi fino al 31/03/2016, **(ALL.8)** la riduzione del valore dell'immobile dovuta alla locazione si può considerare nulla.

Si desume quindi relativamente all'unità immobiliare **int. 3, piano primo**, che il valore unitario è pari a 2.875.00 Euro/mq (valore di mercato per immobile).

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 14



Per gli immobili situati al *piano terra*, avendo una porzione di essi seminterrata e quindi il lato sud-ovest prospiciente l'intercapedine controterra, per la stima **si sottrae un ulteriore 10%** dal valore unitario suddetto per il piano primo, che invece si affaccia sui quattro lati perimetrali.

Si desume quindi un **valore unitario pari a circa 2.587.50 Euro/mq per gli immobili al piano terra.**

Considerato che entrambi gli immobili **int.1 e int.2**, situati al piano terra, risultano che sono stati affittati con regolare contratto di locazione.

L'int. 1 risulta ad oggi che è stato *affittato* con regolare contratto di locazione, stipulato il 01/10/2011, e scaduto il 30/09/2015, per cui tale contratto di locazione non si terrà conto (**ALL.8**), ai fini della stima immobiliare dell'int.1.

Si desume quindi relativamente all' unità immobiliare **int. 1, piano terra**, che il **valore unitario è pari a 2.587.50 Euro/mq** (valore di mercato per immobile).

L'int. 2 risulta ad oggi che è stato *affittato* con regolare contratto di locazione, stipulato il 01/10/2007, poi rinnovato 01/10/2011 e scaduto il 30/09/2015, per cui tale contratto di locazione non si terrà conto (**ALL.12**), ai fini della stima immobiliare dell'int.2.

Si desume quindi relativamente all' unità immobiliare **int. 2, piano terra**, che il **valore unitario è pari a 2.587.50 Euro/mq** (valore di mercato per immobile).

Stima immobili

Da cui gli immobili siti a San Rocco di Camogli, civ.27C, interni 1,2,3,4 sono così stimati:

- unità immobiliare **int. 1**: 2.587,50 Euro/mq x 75,27 mq. = **194.761.12Euro**
- unità immobiliare **int. 2.**: 2.587,50 Euro/mq x 78,80 mq. = **203.895.00Euro**
- unità immobiliare **int. 3**: 2.875 Euro/mq x 75,27 mq. = **216.401.25 Euro**
- unità immobiliare **int. 4**: 2.875 Euro/mq x 78,80 mq. = **226.550.00 Euro**

Si considerano per il valore di mercato dei **terreni siti a Camogli** i riferimenti della Banca Dati dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova dell'Agenzia delle Entrate (riferim. annualità 2013) relativamente alla *regione agraria n.8* (Colline litoranee di Chiavari, Comuni di Avegno, Camogli,

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 15



Carasco, Chiavari, Cogorno, Lavagna, Leivi, Moneglia, Pieve Ligure, Portofino, Rapallo, Recco, Santa Margherita Ligure, Sestri Levante, Sori, Zoagli).

In riferimento alla tipologia di 'bosco ceduo', il valore agricolo è 4.486,00 Euro/Ha.

In riferimento alla tipologia di 'seminativo arborato', il valore agricolo è 28.029,00 Euro/Ha.

In riferimento alla tipologia di 'uliveto', il valore agricolo è 58.165,00 Euro/Ha.

I **terreni pertinenziali** alle unità immobiliari (**F.10, mapp. 619, 620, 621, 622, 623, 624, 627, 670 e 672**) hanno una superficie di:

00Ha 23are 48ca pari a 2.348,00 mq di seminativo arborato= (sommatoria dei terreni mappali 624-627-670-672),

0Ha 24are 30ca pari a 2.430,00 mq di uliveto (sommatoria dei terreni mappali 619-620-621-622-623)

Per un **totale di 4.778 mq.**

Se si considerano esclusivamente i *valori di mercato OMI* quale parametro ai fini della stima, il valore desunto dei terreni sarebbe pari a:

- *seminativo arborato:* 00Ha 23are 48ca_ x 28.029,00 Euro/Ha = 6.581,21 Euro
- *uliveto:* 0Ha 24are 30ca x 58.165,00 Euro/Ha = 14.134,10 Euro

per un totale: 20.175,31 Euro

Considerando il *prezzo attuale di mercato dei terreni adibiti a seminativo arboreo e ad uliveto* nella zona in oggetto pari a *circa 5,00 Euro/mq*, il valore desunto dei terreni sarebbe quindi pari a:
 $4.778 \text{ mq} \times 5,00 \text{ Euro/mq} = 23.890,00 \text{ Euro}.$

Su può quindi considerare parametro ai fini della stima, il **valore unitario pari a circa 5,00 Euro/mq.**

Considerato che attualmente i terreni presentano una *gestione condominiale*, essendo i terreni spazio indiviso all'interno della proprietà,

considerato che risulta impossibile associare un appezzamento di terreno ad ogni unità immobiliare, essendo gli accessi alle singole unità immobiliari lungo tutto il perimetro dell'immobile, due al piano primo lato sud-ovest e due al piano terra lato nord-est, si associa ad ogni unità immobiliare una quota di comproprietà indivisa.

Supponendo quindi di dare una quota di comproprietà indivisa dei terreni ad ogni appartamento, ognuna delle singole unità immobiliari in oggetto, (int.1 ,int.2, int.3, int.4) verrà a possedere *1/4 del terreno*, quindi

23.890,00 Euro : 4 u.i.u. = 6.000,00 Euro circa/u.i.u.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 16



Aggiungendo quindi al valore di stima sopra calcolato di ognuna delle singole unità immobiliari la quota di Euro 6.000,00, pari alla quota di comproprietà indivisa, pari a $\frac{1}{4}$ del valore desunto dai terreni di proprietà unica, si ottiene che il valore desunto di ogni immobile in oggetto, sito a San Rocco di Camogli, 27 C interni 1,2,3,4 è:

- **interno 1:** 194.761,12 Euro + **6.000,00** Euro = **200.761,12 Euro**

- **interno 2:** 203.895,00 Euro + **6.000,00** Euro = **209.895,00 Euro**

- **interno 3:** 216.401,25 Euro + **6.000,00** Euro = **222.401,25 Euro**

- **interno 4:** 226.550,00 Euro + **6.000,00** Euro = **232.550,00 Euro**

Il terreno **F.11, mapp.128**, situato a San Rocco di Camogli in **via Molfino**, è un **bosco ceduo** che ha una **superficie di 00Ha 07ca 10ca pari a 710 mq.**

Se si considerano esclusivamente i valori di mercato OMI quale parametro ai fini della stima, il *valore unitario del terreno sarebbe pari a 4.486,00 Euro/Ha (pari a 0,4486 Euro/mq)*, da cui un valore complessivo *del terreno pari a: 710mq x 0,4486 Euro = 318,50 Euro.*

Il valore di tale terreno commercialmente è realistico in quanto il *prezzo di mercato dei terreni a bosco ceduo nella zona in oggetto varia attualmente da un minimo di 0,5 Euro/mq ad un massimo di 1,00Euro/mq,*

considerato che, nonostante il terreno sia situato in prossimità di Via Molfino, strada carrabile, consiste in un bosco di essenze arboree (prevalenza di castagni, roverelle) non oggetto di frequente manutenzione né a livello quantitativo considerevole al fine del taglio,

considerato che in zona il taglio della legna non risulta a livello commerciale una reale domanda,

- si considera quale **valore unitario** ai fini della stima del **del terreno** il minimo riferito ai prezzi di mercato attuali: **0,5 Euro/mq.**

Ai fini della stima occorre però scorporare dall'intera metratura(pari a mq.710), la superficie corrispondente a quella vincolata (pari a mq132) mediante Atto unilaterale d'obbligo al fine di ottenere n.4 posti auto pertinenziali alle corrispettive n.4 unità immobiliari. Da cui **il terreno a bosco ceduo da stimare sarà pari a mq.578.**

Considerato quale **valore unitario del terreno 0.5 Euro/mq.**

Il valore stimato del terreno è di 578mq x 0.5= 289.00 Euro

Tale valore quindi risulta irrilevante, considerate anche le eventuali spese di passaggio di proprietà.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 17



Nota:

Si osserva che nel 2007 è stato approvato il *Permesso di Costruire per n.4 posti auto scoperti di carattere pertinenziale* (pratica edilizia n. prot. 17451 del 24/07/2007) relativamente ad una porzione di tale terreno di superficie pari a mq.132.

Risulta dagli atti di trascrizione (**ALL. 5**) che con Atto unilaterale d'obbligo a firma del Notaio Paolo Lizza, del 09/01/2009 (num di Rep. 87261/24994), la Società XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, " ha vincolato ed asservito di pertinenzialità la porzione di terreno sopra citato (porzione del mappale 128 del Foglio 11 del catasto terreni di Camogli)...rappresentata in colore giallo nella planimetria allegata..., quale area ad uso parcheggio a servizio della porzione di fabbricato sita in comune di Camogli Via San Rocco 27C interno 1, ... la porzione di terreno sopra citato...rappresentata in colore blu nella planimetria allegata..., quale area ad uso parcheggio a servizio della porzione di fabbricato sita in comune di Camogli Via San Rocco 27C interno 2,.... la porzione di terreno sopra citato...rappresentata in colore verde nella planimetria allegata..., quale area ad uso parcheggio a servizio della porzione di fabbricato sita in comune di Camogli Via San Rocco 27C interno 3,.... la porzione di terreno sopra citato...rappresentata in colore rosa nella planimetria allegata..., quale area ad uso parcheggio a servizio della porzione di fabbricato sita in comune di Camogli Via San Rocco 27C interno 4,....

Si ritiene quindi che la porzione del terreno (F.11 mapp.128) con superficie pari a mq.132, essendo vincolata e asservita di pertinenzialità, non può essere oggetto di stima a sé stante in quanto non commerciabile,

da cui si ritiene che, quale area pertinenziale, sia nella stima annessa al complesso immobiliare Via San Rocco 27C. da ripartire tra le n.4 unità immobiliari int.1. int.2. int.3. int.4.

Si rileva che non è mai stato dato l'inizio dei lavori e che le opere non sono state realizzate, l'autorizzazione comunale relativa alla *realizzazione dei n.4 posti auto* è scaduta.

Considerati i seguenti elementi:

- la fattibilità attuale della realizzazione dell'area parcheggio scoperta e quindi di ripresentare un nuovo ma analogo progetto di n.4 posti auto scoperti, in conformità alla Norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Camogli
- un nuovo progetto di realizzazione avrebbe un costo presumibile pari a circa di *Euro 15.000* comprensivo di perizia geologica, progetto strutturale, progetto definitivo, esecutivo, direzione lavori e coordinamento per la sicurezza.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 18



- considerata l'opera di entità contenuta in quanto occorrono al fine di garantire opera ultimata modesti scavi e reinterri, considerato quindi un costo unitario di 500,00Euro/mq., un nuovo progetto avrebbe un costo presunto di costruzione di circa 50.000,00 Euro (vd. Progetto autorizzato in allegato),
- considerato che i posti auto pertinenziali, ciascuno dei quali pertinenti alle rispettive unità immobiliari, sono esenti dal pagamento degli oneri di costruzione,
- considerato il costo degli oneri di urbanizzazione, in base alla tabella del Comune di Camogli, relativamente a posti auto scoperti pari a 8,02/mq Euro, si avrebbe un costo totale pari a Euro 1.058,64 (= 132mq x 8,02 Euro)
- considerato il costo di variazione catastale, comprensivo di rilievo, spese tecniche ed amministrative, pari a Euro 3.000,00, quale imponibile minimo.

Si avrebbe un **costo complessivo pari a Euro 69.058,64**, obbligatorio a carico e da suddividere tra le n.4 unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare distinto al civico 27C, Via San Rocco di Camogli, al fine di ottenere per ognuna di esse il posto auto pertinenziale annesso e vincolato.

Da cui il costo di ciascuna unità immobiliare, di cui sopra, per ottenere il posto auto pertinenziale risulta pari a Euro 69.058,64:4 = **Euro 17.264,66. spesa da sottrarre al valore stimato di ogni unità immobiliare (vd. Punto D.2 adeguamento e correzione della stima)**, corrispondente circa a due terzi del valore commerciale di ogni singolo posto auto scoperto non pertinenziale ubicato nella zona in oggetto.

B.1) Identificazione dei beni: confini e dati catastali

B.1.1) Unità immobiliari (ALL.3)

- Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Genova Via Tullio Molteni civ. 5A/5

L'immobile, posto al quarto piano, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, n.2 camere.

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 70,55.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 19



XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via Tullio Molteni, n.5A/5 piano 4

Sez. SAM, F.44 mapp.687, sub. 28, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani

Confini: a sud con altra unità immobiliare (F. 44, mapp. 687, sub. 28), a est con il vano scala condominiale.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Genova Via Tullio Molteni civ. 5A/5C

L'immobile, posto al quarto piano, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, n.1 camera.

L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 54,70.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via Tullio Molteni, n.5A/5C piano 4

Sez. SAM, F.44 mapp.687, sub. 31, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani

Confini: a est con il vano scala condominiale e con altra unità immobiliare (F. 44, mapp. 687, sub. 30), a nord con altra unità immobiliare (F. 44, mapp. 687, sub. 32).

- Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Camogli San Rocco civ. 27C/1. L'immobile, posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 camere. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 75,27.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via San Rocco, n.27C/1 piano terra

F.10 mapp.671, sub. 1, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5 vani

Confini: a nord-ovest con unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 671, sub. 2), a nord-est e a sud-est con terreno, anch'esso oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 672), a sud-ovest con intercapedine.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 20



• Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Camogli San Rocco civ. 27C/2. L'immobile, posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 camere. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 78,80.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via San Rocco, n.27C/2 piano terra

F.10 mapp.671, sub. 2, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani

Confini: a nord-est con terreno, anch'esso oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 670), a nord-ovest con terreno, anch'esso oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 620), a sud-est con unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 671, sub. 1), a sud-ovest con intercapedine.

• Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Camogli San Rocco civ. 27C/3. L'immobile, posto al primo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 camere. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 75,27.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via San Rocco, n.27C/3 piano 1

F.10 mapp.671, sub. 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani

Confini: a nord-ovest con unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 671, sub. 4) e a sud-ovest con area scoperta di accesso all'abitazione.

• Piena proprietà per la quota 1000/1000 di immobile a destinazione abitativo, ubicato a Camogli San Rocco civ. 27C/4. L'immobile, posto al primo piano, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno, n.2 camere. L'immobile ha una superficie lorda complessiva di mq. 78,80.

L'unità è identificata al catasto fabbricati alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Via San Rocco, n.27C/4 piano 1

F.10 mapp.671, sub. 4, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 21



Confini: a sud-est con unità immobiliare, anch'essa oggetto di pignoramento, (F. 10, mapp. 671, sub. 3) e a sud-ovest con area scoperta di accesso all'abitazione.

B.1.2) Terreni (ALL.4)

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 11 mapp.128 terreno consistenza 07are 10centiare

Confini: a nord con terreno di altra proprietà distinto al F.11 mapp. 129, a est con terreni di altra proprietà distinto al F.11 mapp. 131 e 140, a sud con via Molfino, a ovest con terreno di altra proprietà distinto al F.11 mapp. 107.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.619 terreno uliveto consistenza 08are 93centiare

Confini: a nord con sentiero pedonale, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 620, a sud con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 623, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 622.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.620 terreno uliveto consistenza 05are 20centiare

Confini: a nord ed a est con sentiero pedonale, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 670, a sud con edificio della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 671, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 619.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it **Pagina 22**



- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.621 terreno uliveto consistenza 04are 76centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 623, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 624, a ovest ed sud con il sentiero pedonale via San Rocco.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.622 terreno uliveto consistenza 04are 62centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 619, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 619, a sud con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 623, a ovest con il sentiero pedonale via San Rocco.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.623 terreno uliveto consistenza 00are 79centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 619 e 622, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 620 e con edificio della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 671, a sud con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 621 e 627, a ovest con il sentiero pedonale via San Rocco.

- Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 23



XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.624 terreno semin.arb.consistenza 11are 22centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 621, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 627 e 672 e con terreno di diversa proprietà distinto al F.10 mapp. 111, a sud con il sentiero pedonale via San Rocco, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 621.

• Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.627 terreno semin.arb. consistenza 00are 50centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 623, a est con edificio della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 671, a sud con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 672, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 621 e 624.

• Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.670 terreno semin.arb. consistenza 04are 21centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 620, a est con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 672, a sud con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 672, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 620 e con edificio della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 671.

• Piena proprietà per la quota 1000/1000

Identificato al catasto terreni alla Ditta:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 24



XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, con sede a Genova, via Emilio Salgari 461/4 – C.F.

03143920019

Con i seguenti dati:

Comune di Camogli (cod. B490), F. 10 mapp.672 terreno semin.arb. consistenza 07are 55centiare

Confini: a nord con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 670 e 627 e con edificio della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 671, a est con terreno di diversa proprietà distinto al F.10 mapp. 67, a sud con terreno di diversa proprietà distinto al F.10 mapp. 111, a ovest con terreno della stessa proprietà distinto al F.10 mapp. 624.

B.2) Sommara descrizione dei beni

Vd. descrizione sopra da pag. 4 a pag. 13.

B.3) La proprietà attuale del bene e la presenza di diritti reali

Gli immobili sono di piena proprietà di XXX XXXXX XXXXXXXXXXX, parte esecutata.

Evoluzione delle proprietà negli ultimi vent'anni:

- Unità individuata al catasto fabbricati **sez. SAM, F.44 mapp. 687, sub. 28**

(dati derivanti da frazionamento del 18/07/2007 n.31782.1/2007 in atti dal 18/07/2007 prot. N. GE0274529).

Precedenti proprietari fino al 12/05/2006 (ex sub.6):

Istituto Nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto fabbricati **sez. SAM, F.44 mapp. 687, sub. 31**

(dati derivanti da frazionamento del 18/07/2007 n.31782.1/2007 in atti dal 18/07/2007 prot. N. GE0274529).

Precedenti proprietari fino al 12/05/2006 (ex sub.6):

Istituto Nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto fabbricati **F.10 mapp. 671, sub. 1**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 25



(dati derivanti da demolizione e ricostruzione del 08/05/2008 n.16879.1/2008 in atti dal 08/05/2008 prot. N. GE0168633).

Precedenti proprietari dal 30/03/1998 (ex mapp. 610):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto fabbricati **F.10 mapp. 671, sub. 2**

(dati derivanti da demolizione e ricostruzione del 08/05/2008 n.16879.1/2008 in atti dal 08/05/2008 prot. N. GE0168633).

Precedenti proprietari dal 30/03/1998 (ex mapp. 610):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto fabbricati **F.10 mapp. 671, sub. 3**

(dati derivanti da demolizione e ricostruzione del 08/05/2008 n.16879.1/2008 in atti dal 08/05/2008 prot. N. GE0168633).

Precedenti proprietari dal 30/03/1998 (ex mapp. 610):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto fabbricati **F.10 mapp. 671, sub. 4**

(dati derivanti da demolizione e ricostruzione del 08/05/2008 n.16879.1/2008 in atti dal 08/05/2008 prot. N. GE0168633).

Precedenti proprietari dal 30/03/1998 (ex mapp. 610):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.11 mapp. 128**

Precedenti proprietari dal 30/06/1995:

Rossi Tersilla, C.F. RSSTSL42M41D332B, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 619**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 26



- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 620**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 621**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 622**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 623**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 624**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 627**

(dati derivanti da frazionamento del 16/08/2001 n.2101.1/2001 in atti dal 16/08/2001 prot. N. 244641).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001:

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 27



Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 670**

(dati derivanti da soppressione dei seguenti mapp. 610, 625, 626).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001 (ex mapp. 610, 625, 626):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

- Unità individuata al catasto terreni **F.10 mapp. 672**

(dati derivanti da soppressione dei seguenti mapp. 610, 625, 626).

Precedenti proprietari dal 16/08/2001 (ex mapp. 610, 625, 626):

Minaglia Giorgio, C.F. MNGGRG64P09I480F, proprietà per la quota di 1/1.

B.4) Lo stato di possesso dei beni

Gli immobili siti a **Genova, via Molteni 5A interni 5 e 5C** risultano affittati con regolare contratto d'affitto.

Gli immobili siti a **Camogli, via San Rocco 27C interno 1, 2 e 3** risultano affittati con regolare contratto d'affitto.

L'immobile sito a **Camogli, via San Rocco 27C interno 4** risulta abitato dal sig. XXXXX XXXXX e dalla Sig.ra XXXXX XXXXX, soci della XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX.

B.5) Formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

B.5.1 domande giudiziali ed altre trascrizioni:

- **Trascrizione del 01/12/2004**, derivante da convenzione edilizia a favore di **Comune di Camogli** con sede a Camogli, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, con Atto a firma del Notaio Paolo Lizza in data 05/11/2004 Num. Rep. 76417/17304

Unità negoziale: n.1

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 28



Immobilabile n.1 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.610, strada Comunale Roquera civico SN, piano T-1

Immobilabile n.2 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.619

Immobilabile n.3 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.620

Immobilabile n.4 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.621

Immobilabile n.5 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.622

Immobilabile n.6 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.623

Immobilabile n.7 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.624

Immobilabile n.8 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.625

Immobilabile n.9 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.626

Immobilabile n.10 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.627

• **Trascrizione del 28/01/2009**, derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore di **Comune di Camogli** con sede a Camogli, per il diritto di propriet  per la quota di 1/1, relativamente all'unit  negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, in qualit  di debitore ipotecario, per il diritto di propriet  per la quota di 1/1, relativamente all'unit  negoziale n.1, con Atto a firma del Notaio Paolo Lizza in data 09/01/2009 Num. Rep. 87261/24994

Unit  negoziale: n.1

Immobilabile n.1 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.11 mapp.128

B.5.2 atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura: nessuno

B.5.3 convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuno

B.5.4 altri pesi o limitazioni: vd. B.6.2 – punti 1) e 2)

B.6) Formalit , vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque non opponibili all'acquirente

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 29



B.6.1 Iscrizioni ipotecarie:

• **Iscrizione volontaria del 08/06/2004**, derivante da concessione a **garanzia di mutuo fondiario** a favore di **Banca Carige S.P.A. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia** con sede a Genova, Via Cassa di Risparmio, 15 per immobili siti in Camogli, con Atto a firma del Notaio Paolo Lizza Num. Rep. 74776/16469 del 26/05/2004

Comunicazione n.2909 del 17/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/07/2008.

Cancellazione totale avvenuta in data 19/03/2009.

• **Iscrizione volontaria del 17/05/2006**, derivante da concessione a **garanzia di mutuo condizionato** a favore di **Banca Carige S.P.A. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia** con sede a Genova, Via Cassa di Risparmio, 15, in qualità di creditore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, con Atto a firma del Notaio Donato Alessandra in data 12/05/2006 Num. Rep. 17665/10904,

Importo capitale: Euro 560.000,00

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana SAM, F.44 mapp.687, sub. 6, via Tullio Molteni civico 5A, piano 5, consistenza 13,5 vani

• **Iscrizione volontaria del 10/07/2006**, derivante da concessione a **garanzia di mutuo** a favore di **Banca Carige S.P.A. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia** con sede a Genova, Via Cassa di Risparmio, 15, in qualità di creditore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX, in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, con Atto a firma del Notaio Lizza Paolo in data 05/07/2006 Num. Rep. 81446/20546,

Importo capitale: Euro 150.000,00

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.610, fabbricato in corso di costruzione, via San Rocco

Immobile n.2 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.619

Immobile n.3 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.620

Immobile n.4 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.621

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 30



Immobile n.5 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.622
Immobile n.6 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.623
Immobile n.7 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.624
Immobile n.8 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.625
Immobile n.9 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.626
Immobile n.10 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.627

• **Iscrizione volontaria del 04/07/2008**, derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di **Banca Carige S.P.A. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia** con sede a Genova, Via Cassa di Risparmio, 15, in qualità di creditore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXX XXXX, in qualità di debitore ipotecario, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, con Atto a firma del Notaio Lizza Paolo in data 03/07/2008 Num. Rep. 86078/24125,

Importo capitale: Euro 1.000.000,00

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 1, via San Rocco civico 27C interno 1, piano T, consistenza 4 vani

Immobile n.2 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 2, via San Rocco civico 27C interno 2, piano T, consistenza 4 vani

Immobile n.3 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 3, via San Rocco civico 27C interno 3, piano 1, consistenza 4 vani

Immobile n.4 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 4, via San Rocco civico 27C interno 4, piano 1, consistenza 4 vani

Immobile n.5 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.619

Immobile n.6 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.620

Immobile n.7 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.621

Immobile n.8 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.622

Immobile n.9 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.623

Immobile n.10 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.624

Immobile n.11 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.627

Immobile n.12 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.670

Immobile n.13 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.672

Immobile n.14 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.11 mapp.128

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 31



B.6.2 Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1. **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **Condominio via Molteni 5-5a-5b**, Genova, C.F. 95097970107, sede a Genova, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, a firma del Tribunale civile di Genova in data 12/10/2010 n. rep. 9443/2010

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1: **Comune di Genova (D969Q)**, al catasto fabbricati, Sez. urbana SAM, F.44 **mapp.687. sub. 31. via Tullio Molteni civico 5A. piano 5. consistenza 3 vani**

2. **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **De Martini Edoardo**, C.F. DMRDRD70R30D969R, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, a firma del Tribunale civile di Genova in data 16/07/2012 n. rep. 6651/2012

Unità negoziale: n.1

Immobile n.1 **Comune di Camogli (B490)**, al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 2, **via San Rocco civico 27C interno 2. piano T. consistenza 4 vani**

- **Pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di **Banca Carige S.P.A. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia** con sede a Genova, Via Cassa di Risparmio, 15,, C.F. 03285880104, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, contro XXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, a firma del Tribunale civile di Genova in data 16/07/2015 n. rep. 6571/2015

Unità negoziale: n.1

Immobile n.2 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 2, via San Rocco civico 27C interno 2, piano T, consistenza 4 vani

Immobile n.1 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 1, via San Rocco civico 27C interno 1, piano T, consistenza 4 vani

Immobile n.2 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 2, via San Rocco civico 27C interno 2, piano T, consistenza 4 vani

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 32



Immobile n.3 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 3, via San Rocco civico 27C interno 3, piano 1, consistenza 4 vani

Immobile n.4 Comune di Camogli (B490), al catasto fabbricati, F.10 mapp.671, sub. 4, via San Rocco civico 27C interno 4, piano 1, consistenza 4 vani

Immobile n.5 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.619

Immobile n.6 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.620

Immobile n.7 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.621

Immobile n.8 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.622

Immobile n.9 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.623

Immobile n.10 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.624

Immobile n.11 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.627

Immobile n.12 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.670

Immobile n.13 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.10 mapp.672

Immobile n.14 Comune di Camogli (B490), al catasto terreni, F.11 mapp.128

Immobile n.15 Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana SAM, F.44 mapp.687, sub. 28, via Tullio Molteni civico 5A, piano 5, consistenza 4 vani

Immobile n.16 Comune di Genova (D969Q), al catasto fabbricati, Sez. urbana SAM, F.44 mapp.687, sub. 31, via Tullio Molteni civico 5A, piano 5, consistenza 3 vani

B.7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, anche dal punto di vista della corrispondenza con 26 le mappe catastali, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Conformità urbanistico-edilizia degli immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A, int.5 e int.5C: presenza di difformità.

Dal confronto tra stato rilevato dei luoghi allo stato attuale (sopralluogo 18/01/2016 rilievo int.5C F.44 sub.31 e sopralluogo del 30/01/2016 rilievo int.5 F.44 sub.28) e pratiche edilizie visionate presso gli uffici tecnici visura progetti del Comune di Genova in data 08/02/2016, emerge quanto segue.

E' stato autorizzato con *D.I.A. n.6514/2006 a firma dell' Arch. Sergio Massarente* il frazionamento di unica unità immobiliare F.44 sub. 6 in n.4 unità immobiliari.

Attualmente risulta invece che l'appartamento sub.6 ad uso ufficio (ASL) è stato *frazionato in n.5 unità immobiliari (int.5 sub.28, int.5^a sub.29 int,5b sub.30 int.5c sub.31 int.5d sub.32) con cambio di*

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 33



destinazione d'uso, da uso ufficio ad abitativo. secondo una diversa distribuzione dei locali rispetto al progetto presentato con la D.I.A n.6514/2006.

Risulta altresì che non è stato pagato l'onere per 'realizzazione di opere interne con cambio di destinazione d'uso e frazionamento', calcolato dal tecnico incaricato pari a *Euro 12.097,86 (oneri di urbanizzazione) + Euro 6.506,62 (oneri di costruzione), per un totale di Euro 18.604,48.*

Inoltre non è stata presentata la fine lavori e quindi è assente l'autorizzazione all'agibilità.

Dato che, esaminati gli immobili in oggetto, *interni 5 e 5C, hanno i requisiti tecnici ai fini dell'agibilità,* si ritiene che le difformità riportate sopra potranno essere eliminate mediante la seguente procedura:

- ⤴ regolarizzazione edilizia mediante richiesta di Sanatoria delle opere interne realizzate rispetto al progetto approvato.
- ⤴ comunicazione di fine lavori
- ⤴ titolo autorizzativo comunale di agibilità, previo collaudi finali delle opere eseguite.

Spese previste per regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto:

- ⤴ Pagamento oneri (di cui sopra) pari a *Euro 18.604,86 (oneri di urbanizzazione+oneri di costruzione)*
- ⤴ *Sanzione amministrativa pecuniaria per Sanatoria per opere interne di ristrutturazione edilizia (Art.43 comma 5 L.R. 16/01) pari a Euro 1.033,00 + spese di segreteria*
- ⤴ *Sanzione amministrativa pecuniaria pari a Euro 1.033,00 a causa di mancata comunicazione di ultimazione lavori, da ultimare entro tre anni decorrenti dall'effettivo inizio degli stessi (art. 26 comma 10 L.R. 16/08 e s.m.i.).*
- ⤴ *Sanzione amministrativa pecuniaria a causa di occupazione immobile privo titolo di agibilità:* si considera la sanzione minima pari a *Euro 1.033,00 (art. 37 comma 9 L.R. 16/08 e s.m.i.).*
 - ⤴ *Richiesta del titolo di agibilità: Euro 200,00 + bollo da Euro 16,00*
 - ⤴ *Spese tecniche per nuova pratica edilizia : si considera una somma complessiva di Euro 3.000,00 quale imponibile.*

Totale spese regolarizzazione urbanistico-edilizia: Euro 24.919,86 da ripartire tra le n.5 unità immobiliari (considerate le sanzioni minime di Euro 1.033,00 sia per la pratica di fine lavori che per la pratica di agibilità).

Euro 24.919,86:5= **Euro 4.983,97** spese previste **per ogni appartamento.**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 34



- **Conformità catastale:** non sono presenti difformità

Conformità urbanistico-edilizia degli immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C: presenza di difformità.

Dal confronto tra stato rilevato dei luoghi allo stato attuale (sopralluoghi del 14/01/2016, del 25/01/2016 e del 01/02/2016) e pratiche edilizie visionate presso gli uffici tecnici visura progetti del Comune di Camogli in data 28/01/2016, emerge quanto segue.

E' stato autorizzato il Permesso di Costruire n.98 del 18/11/2004 per l'intervento di ristrutturazione di un edificio diruto sito a Camogli, in via San Rocco, a firma del tecnico Geom. Emanuele Chiesa, Il progetto è stato richiesto dalla XXX XXXXX XXXXXXXXXX XXXX con sede in Genova.

E' stato soggetto a due ordinanze di sospensione lavori n. 23 del 17/06/2005 e n. 27 del 21/07/2006, in quanto sono state realizzate varianti al progetto con modifiche interne ed esterne all'edificio, in assenza di Autorizzazione paesistico - ambientale ed edilizia.

Successivamente è stata presentata la richiesta di Sanatoria (Autorizzazione n.22961 del 05/10/2007), riguardante modifiche distributive interne alle unità immobiliari, modifiche prospettiche consistenti nella formazione di n.2 finestrini per l'aerazione dei due servizi igienici al piano terra e una diversa disposizione dei camini sul tetto e una diversa sistemazione dell'area intorno all'edificio. Il progetto in Sanatoria è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi in data 08/02/2008.

Il tecnico Geom. Emanuele Chiesa ha richiesto domanda del certificato di Agibilità in data 07/11/2007, la quale è stata respinta, in quanto non era stato concluso l'iter procedurale della pratica.

Ad oggi quindi l'edificio risulta terminato senza aver comunicato la fine lavori e abitato in assenza di agibilità.

Difformità

Il fabbricato nel suo stato attuale è conforme al progetto, come da rappresentazione grafica indicata nelle tavole della pratica di progetto in Sanatoria n.22961 del 05/10/2007, se non per qualche modestissima e quindi irrilevante incongruità nel posizionamento delle porte interne.

Le difformità riportate sopra potranno essere eliminate mediante la seguente procedura:

- comunicazione di fine lavori
- titolo autorizzativo comunale di agibilità, previo collaudi finali delle opere eseguite.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 35



Spese previste per regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto:

- *Sanzione amministrativa* pecuniaria pari a Euro 1.033,00 a causa di *mancata comunicazione di ultimazione lavori*, da ultimare entro tre anni decorrenti dall'effettivo inizio degli stessi (art. 26 comma 10 L.R. 16/08 e s.m.i.).
- *Sanzione amministrativa* pecuniaria a causa di occupazione *immobile privo titolo di agibilità*: si considera la sanzione minima pari a Euro 1.033,00 (art. 37 comma 9 L.R. 16/08 e s.m.i.).
- *Richiesta del titolo di agibilità*: Euro 200,00 + bollo da Euro 16,00
- *Spese tecniche* per n.2 pratiche edilizie e collaudi: si considera una somma complessiva di Euro 2.000,00 quale imponibile.
 - **Totale spese regolarizzazione urbanistico-edilizia: Euro 4.282,00** (considerate le sanzioni minime di Euro 1.033,00 sia per la pratica di fine lavori che per la pratica di agibilità) da ripartirsi tra le n.4 unità immobiliari
 - Euro 4.282,00:4 = **Euro 1.070,50 spese previste per ogni unità immobiliare.**

Conformità catastale: non sono presenti difformità

B8) Redazione dell'attestazione prestazione energetica

Sulla base dell'analisi degli immobili effettuati dalla sottoscritta e dall'Arch. Valentina Rossotti in occasione dei sopralluoghi effettuati in data 14/01/2016 (Camogli, via San Rocco 27C/4), in data 18/01/2016 (Genova, via Tullio Molteni 5A/5C), in data 25/01/2016 (Camogli, via San rocco 27C/1 e 2), in data 30/01/2016 (Genova, via Tullio Molteni 5A/5), in data 01/02/2015 (Camogli, via San rocco 27C/2), e in base all'esame della documentazione necessaria, sono stati redatti i certificati energetici a firma dell'arch. Valentina Rossotti (**ALL.16B**).

C) Divisione in lotti

Per quanto riguarda le unità immobiliari situate **in Genova, via Tullio Molteni civico 5A**, gli interni 5 e 5C, in quanto trattasi di appartamenti già oggetto di un precedente frazionamento, non possono essere comodamente divisibili in natura e quindi sono da considerarsi come **lotti unici**.

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 36



Per quanto riguarda le unità immobiliari situate **in Camogli, via San Rocco civico 27C**, le unità immobiliari costituiscono già appartamenti indipendenti con accesso dai terreni pertinenziali F.10 mapp. 620, 623, 627, 670 e 672 e quindi sono da considerarsi come lotti unici (interni 1 e 2 con terreni pertinenziali mapp. 620, 670 e 672 e interni 3 e 4 con terreni pertinenziali mapp. 623 e 627).

Per quanto riguarda i **terreni F.10 mapp. 619, 621, 622, 624**, come evidenziato sopra non sono indipendenti, dando accesso alle abitazioni, e possono essere considerati elemento pertinenziale **annessi alle unità abitative quali quote..**

Per quanto riguarda il **terreno F.11 mapp. 628**, situato in via Molfino, può essere considerato come **lotto unico**.

D) Adeguamenti e correzioni della stima

D.1) Immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A

- Spese registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e pagamento tassa di registro (o dell'IVA se l'esecutato è una società): registrazione: 3% dell'importo di aggiudicazione (benefici prima casa) + trascrizione Euro 149,00 + bollo euro 16,00 (per ogni quattro pagine del decreto) + pagamento dell'IVA (variabile tra il 4% e il 22%)

= **Euro 165.00** + IVA per ognuna delle due unità immobiliari

- Spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni pignoramento e ipoteche) per immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A: **Euro 262,00 x n.2** pignoramenti ed Euro 35,00 n.1 ipoteca volontaria = **Euro 559.00:2= Euro 279.50** per ognuna delle due unità immobiliari

▲ **Totale spese regolarizzazione urbanistico-edilizia: Euro 24.919,86** da ripartire tra le n.5 unità immobiliari

▲

Euro 24.919,86:5= Euro 4.983.97 spese previste per ognuna delle due unità immobiliari

- **totale spese per ognuno degli immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A (interni 5 e 5c): Euro 5.428.47**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 37



Valore degli immobili siti in Genova, via Tullio Molteni 5A, int.5 e int.5C:

(al lordo delle spese comprensive spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, di regolarizzazione edilizia-urbanistica, per un totale pari ad Euro 5.707,97 per ogni appartamento):

Unità immobiliare interno 5 : Euro 67.022,25 – 5.428,47= Euro 61.593,78
Unità immobiliare interno 5C : Euro 53.238,00 -5.428,47= Euro 47.809,53

D.2) Immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C

- **Spese registrazione, trascrizione e voltura catastale** del decreto di trasferimento e pagamento tassa di registro (o dell'IVA se l'esecutato è una società): registrazione: 3% dell'importo di aggiudicazione (benefici prima casa) + trascrizione Euro 149,00 + bollo euro 16,00 (per ogni quattro pagine del decreto) + pagamento dell'IVA (variabile tra il 4% e il 22%) = **Euro 165,00 + IVA spesa minima**
- **Spese complessive di cancellazione** delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni pignoramento e ipoteche) per immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C: **Euro 262,00 x n.2** pignoramenti ed **Euro 35,00 x n.2** ipoteche volontarie = Euro 594,00
Da cui Euro 594,00:4= Euro 148,50
- **Spese complessive per regolarizzazione urbanistico-edilizia** per le unità immobiliari site in Camogli, via San Rocco 27C: *Euro 4.782,00* da ripartire tra le n.4 unità immobiliari.
Da cui Euro 4.782,00:4= Euro 1.195,50 spese previste per ognuna delle quattro unità immobiliari
- **Spese complessive per ottenere i posti auto pertinenziali vincolati ciascuno alle unità abitative** site in Camogli, via San Rocco 27C: *Euro 69.058,64*, da ripartire tra le n.4 unità immobiliari.
Da cui Euro 69.058,64:4= Euro 17.264,66 spese previste per ognuna delle quattro unità immobiliari

Da cui:

- **Totale spese per ognuno dei n.4 immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C: Euro 18.773,66**

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 38



Valore degli immobili siti in Camogli, via San Rocco 27C (al lordo delle spese

comprehensive di spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, spese di regolarizzazione edilizia-urbanistica per un totale pari ad Euro 18.773,66 per ogni appartamento):

unità immobiliare interno 1: Euro 200.761,12 – 18.773,66 = **Euro 181.987,46**

unità immobiliare interno 2: Euro 209.895,00 – 18.773,66 = **Euro 191.121,34**

unità immobiliare interno 3: Euro 222.401,25 – 18.773,66 = **Euro 203.627,59**

unità immobiliare interno 4: Euro 232.550,00 – 18.773,66 = **Euro 213.776,34**

• **Valore del terreno sito a San Rocco di Camogli Via Molfino, f.11 mapp.**

128 (al lordo delle spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale pari ad Euro 165,00 +IVA)

Totale:

terreno a bosco ceduo f.11 mapp. 128: Euro 289,00 - Euro 165,00+IVA= **Euro 124,00**

Chiavari, li 10/02/2016

Il tecnico

Arch. Martina Zappettini

C.T.U. arch .MARTINA ZAPPETTINI

C.so Buenos Aires, 24/11 – 16043 CHIAVARI (Ge)

Tel./fax 0185/300584 cell.3280380034

email: zapmartina@libero.it Pagina 39

