

---

**TRIBUNALE DI GENOVA**  
**EX TRIBUNALE DI CHIAVARI**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Italfondario S.p.a**

N. Gen. Rep. 000115/13

**Giudice Dr. Solombrino Alessia**  
**Custode Giudiziario So.Ve.Mo, c.so Europa 139 Genova**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Alessandro Mezio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 2715*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari*  
*C.F. MZELSN71L21H183E- P.Iva 01057230995*

*con studio in Rapallo (Genova) via Della Libertà 20/8*  
*telefono: 018551646*

*fax: 018554508*  
*email: info@alessandromezio.it*

**Beni in Lumarzo (Genova)**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** porzione di fabbricato sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara 211 A in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietario)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietaria)

Composto da n° 3 piani con taverna e cantina al piano seminterrato con annesso piccolo giardino, soggiorno una camera e bagno al piano terra oltre ad un balcone ed un terrazzo, tre camere ed un bagno al piano primo.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **201**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] - [redacted] foglio 46 mappale 366 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6 vani, - rendita: 148,74.

*Confini:*

Nord: mapp. 211 Fgl 46 CT  
Est: mapp. 212 Fgl 46 CT  
Sud: mapp. 366 Fgl 46 Sub. 2 CEU  
Ovest: strada comunale

**B.** rustico ad uso magazzino sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara s.c in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietario)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietaria)

Composto da numero due piani con un locale a piano con annesse due piccole corti. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **69,90**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 646 subalterno 2, categoria C/2, classe u, composto da vani 54 mq, - rendita: 55,78.

*Confini:*

Nord: Strada comunale  
Est: Strada comunale  
Sud: mapp. 646 Fgl 46 Sub. 1 CEU  
Ovest: Strada comunale

**C.** terreno agricolo sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietario)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota [redacted] comproprietaria)

Superficie complessiva di circa mq **4410**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 866 qualità semin irrig, classe 3, superficie catastale 585 mq, - reddito agrario: 2,57, - reddito domenicale: 3,93.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 54 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 820 mq, - reddito agrario: 2,12, - reddito domenicale: 1,91.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 51 qualità cast frutto, classe 1, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 1,47, - reddito domenicale: 2,71.
- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 52 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 350, - reddito agrario: 0,90, - reddito domenicale: 0,81.



- terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 50 qualità  
cast frutto, classe 1, superficie catastale 1130, - reddito agrario: 1,11, - reddito  
domenicale: 2,04.
  - terreni: intestata a [redacted] foglio 51 mappale 46 qualità  
Fabb Rurale, superficie catastale 25.
- C.1. **Fabbricato ad uso  
cisterna:**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

### La zona

L'immobile si trova in zona collinare, prevalentemente boschiva, nel comune di Lumarzo, in un area in cui vi sono diversi abitazioni e fabbricati in parte destinati alla residenza ed in parte alla conduzione dei fondi.

Nella zona non sono presenti strutture socio economiche ed i collegamenti con mezzi pubblici risultano essere molto ridotti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] comproprietaria dell'Immobile

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di **INTESA SAN PAOLO SPA, contro** [redacted]

a firma di Notaio Castellana Giuseppe in data 29/05/2008 ai nn. Rep. 11425/3581 iscritto a Chiavari in data 25/06/2008 ai nn. 6308/843

importo ipoteca: 147.000,00

importo capitale: 73.500,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA INTESA S.P.A, contr** [redacted] a

firma di Notaio Castellana Giuseppe in data 26/10/2004 ai nn. rep. 7695/1865 iscritto a Chiavari in data 24/11/2004 ai nn. 12049/2249

importo ipoteca: 129.000,00

importo capitale: 86.000,00

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da ipoteca esattoriale a favore di **GEST LINE SPA, con** [redacted] a firma di Gest Line spa in data 01/12/2005 ai nn. rep. 178101/48 iscritto a Chiavari in data 10/12/2005 ai nn. 12974/2591

importo ipoteca: 23.982,52

importo capitale: 11.991,26

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo spa contro [redacted] a firma di Tribunale di Chiavari

in data 31/08/2013 ai nn. rep. 790 trascritto a Chiavari in data 04/10/2013 ai nn. 8083/6437

#### 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:*



Sono state riscontrate le seguenti difformità:  
Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al P.C. 03/2005 regolarizzabili mediante accertamento di conformità urbanistica ai sensi art. 49 Legge regionale 16/2008

Oblazione: € 1.033,00

Predisposizione della pratica da tecnico abilitato: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 150,00

Oneri totali: € 2.683,00

4.3.2. **Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

La planimetria catastale non è stata aggiornata a seguito degli interventi realizzati sulla base del P.C. 03/2005, regolarizzabile mediante aggiornamento grafico catastale mediante procedura Doc.Fa

Oneri catastali: € 50,00

Predisposizione pratica a firma tecnico abilitato: € 600,00

Oneri totali: € 650,00

Riferito limitatamente a: fabbricato principale (Fgl 46 mapp. 366 sub. 1)

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

proprietari dal 26/10/2004 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Castellana Giuseppe in data 26/10/2004 ai nn. rep. 7694 trascritto a Chiavari in data 24/11/2004 ai nn. 8673/12048

**6.2 Precedenti proprietari:**

proprietario da data antecedente il ventennio al 16/03/2002 in forza di atto di divisione a firma di Notaio Gianluca Bozzo in data 24/03/1992 ai nn. rep. 16648 trascritto a Chiavari in data 11/04/1992 ai nn. reg. part. 2728

proprietario dal 08/03/2002 al 26/10/2004 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Segalerba Giorgio in data 08/03/2002 ai nn. rep. 29850 trascritto a Chiavari in data 16/03/2002 ai nn. reg. part. 2359 2360 2361

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. 03/2005** per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento volumetrico intestata a  
Permesso di Costruire rilasciato in data 22/08/2005.

Alcune opere interne risultano ancora da ultimare.

Riferito limitatamente a: riferita al fabbricato principale (Fgl 46 mapp. 366 sub.1)

**P.E.** per lavori di installazione bombolone gpl interrato Denuncia Inizio Attività presentata in data 10/11/2005- n. prot. 3501

**P.E.** per lavori di restauro e risanamento conservativo Denuncia Inizio Attività presentata in data 19/07/2008- n. prot. 2531.

I lavori non sono mai iniziati

Riferito limitatamente a: riferita al magazzino

Descrizione **porzione di fabbricato** di cui al punto **A**

porzione di fabbricato sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara 211 A in ragione di:

Giudice Dr. Solombrino Alessia  
Curatore/Custode: So.Ve.Mo, c.so Europa 139 Genova  
Perito: Geom. Alessandro Mezio

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota comproprietario)
  - Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota comproprietaria)
- Composto da n° 3 piani con taverna e cantina al piano seminterrato con annesso piccolo giardino, soggiorno una camera e bagno al piano terra oltre ad un balcone ed un terrazzo, tre camere ed un bagno al piano primo. sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **201**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a foglio 46 mappale 366 subalterno 1, categoria A/4, classe 2, composto da vani 6 vani, - rendita: 148,74.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie abitabile	Sup. reale lorda	179,18	1,00	179,18
Cantina	Sup. reale lorda	22,64	0,25	5,66
Terrazzo	Sup. reale lorda	9,10	0,15	1,37
Balcone	Sup. reale lorda	2,48	0,15	0,37
Giardino	Sup. reale lorda	20,82	0,10	2,08
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>234,22</b>		<b>188,66</b>



**Caratteristiche descrittive:**

*Caratteristiche esterne*

La porzione di fabbricato, di forma regolare e libero su tre lati, ha una struttura portante in pietra, fatta eccezione per la porzione dello stesso oggetto di ampliamento a seguito degli interventi di ristrutturazione sopra menzionati, che sono state realizzate con murature in laterizio. I solai sono in laterocemento o in legno e cemento.

La copertura, costituita da due falde inclinate, è stata realizzata in legno, mentre il manto è in tegole nere e coppi di colmo.

La facciata risulta essere intonacata con finitura in arenino tinteggiata di colore bianco. Alla base è stata posta in opera una zoccolatura in pietra a spacco.

Le finestre e porte finestre sono prive di persiane o altro tipo di chiusure fatta eccezione per quelle del piano terra in cui vi sono dei cancelli in ferro.

Sul prospetto est è stato realizzato un balcone interamente in legno.

*Caratteristiche interne*

L'immobile risulta essere così composto:

Al piano terra, dal quale si può accedere al terreno annesso, è presente la taverna, che in pratica svolge anche la funzione di cucina, ed una cantina.

Al piano primo, collegato internamente da una scala in legno, vi è il soggiorno, una camera ed il bagno.

Al piano secondo, attualmente collegato da altra scala interna ancora da cantiere, sono presenti tre camere da letto ed un bagno che risulta da ultimare nelle finiture degli intonaci, nella posa dei rivestimenti e nell'installazione dei sanitari e rubinetterie.

Le pareti sono intonacate e finite in arenino tinteggiato di colore bianco, così come il soffitto del piano primo. Al piano terra ed al piano secondo i soffitti sono con travi lamellari e perlinato in legno che costituiscono la struttura dei solai.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica di livello medio/basso, come anche il rivestimento del bagno e porzione di pareti della taverna. Gli zoccoli battiscopa sono in ardesia. Lo stesso materiale è stato utilizzato per soglie e davanzali di finestre e porte finestre.

Anche i sanitari del bagno sono di livello medio /basso.

Le porte interne, alcune mancanti, sono in legno con ferramenta e maniglie in ottone.

Le finestre e porte finestre sono in legno.

L'impianto idro-termo-sanitario è stato realizzato a norma durante la recente ristrutturazione. Il riscaldamento e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a gpl e termosifoni in alluminio.

Anche l'impianto elettrico è di recente rifacimento ed a norma anche se in alcune parti ancora da ultimare

**NOTE:**

Per l'immobile non risulta predisposto il certificato energetico

Descrizione **rustico ad uso magazzino** di cui al punto **B**

rustico ad uso magazzino sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara 211 A in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota ..... comproprietario)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota ..... comproprietaria)

Composto da numero due piani con un locale a piano con annesse due piccole corti sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **69,9**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a ..... foglio 51 mappale 646 subalterno 2, categoria C/2, classe u, composto da vani 54 mq, - rendita: 55,78.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie fabbricato	Sup. reale lorda	69,90	0,50	34,95
cortie	Sup. reale lorda	76,94	0,10	7,69

Giudice Dr. Solombrino Alessia  
Curatore/Custode: So. Ve. Mo, c.so Europa 139 Genova  
Perito: Geom. Alessandro Mezio



---

Sup. reale lorda	146,84	42,64
------------------	--------	-------

---

**Caratteristiche descrittive:**

Attualmente l'immobile risulta essere un rustico costituito solo dalla muratura perimetrale in pietra. Risultano necessari interventi di ristrutturazione riguardanti il completamento delle murature perimetrali, la realizzazione dei solai, il tetto di copertura, gli intonaci interni, la fornitura della scala interna di collegamento dei due piani, la fornitura dei serramenti. Realizzazione impianto elettrico.

Descrizione **terreno agricolo** di cui al punto **C**

terreno agricolo sito in Lumarzo (Genova) frazione Sanguinara in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota comproprietario)
- Piena proprietà per la quota di 500/1000 (Quota comproprietaria)

Superficie complessiva di circa mq **4410**.

Identificato in catasto:

- terreni: intestata a foglio 51 mappale 866 qualità semin irrig, classe 3, superficie catastale 585 mq, - reddito agrario: 2,57, - reddito domenicale: 3,93.
- terreni: intestata a foglio 51 mappale 54 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 820 mq, - reddito agrario: 2,12, - reddito domenicale: 1,91.
- terreni: intestata a foglio 51 mappale 51 qualità cast frutto, classe 1, superficie catastale 1500, - reddito agrario: 1,47, - reddito domenicale: 2,71.
- terreni: intestata a foglio 51 mappale 52 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 350, - reddito agrario: 0,90, - reddito domenicale: 0,81.
- terreni: intestata a foglio 51 mappale 50 qualità cast frutto, classe 1, superficie catastale 1130, - reddito agrario: 1,11, - reddito domenicale: 2,04.
- terreni: intestata a foglio 51 mappale 46 qualità Fabb Rurale, superficie catastale 25.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato in parte nella zona Cc, in parte zona Pm, in parte in zona Eb

Norme tecniche ed indici: art. 34, 44 e 56 delle N.T.A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	585,00	1,00	585,00
terreno	Sup. reale lorda	820,00	1,00	820,00
terreno	Sup. reale lorda	1.500,00	1,00	1.500,00
terreno	Sup. reale lorda	350,00	1,00	350,00
terreno	Sup. reale lorda	1.130,00	1,00	1.130,00
terreno	Sup. reale lorda	25,00	1,00	25,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>4.410,00</b>		<b>4.410,00</b>

**Accessori:**

- C.1. Fabbricato ad uso**  
**cisterna:** insistente  
nel mappale 46

---

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Giudice Dr. Solombrino Alessia  
Curatore/Custode: So.Ve.Mo, c.so Europa 139 Genova  
Perito: Geom. Alessandro Mezio



### 8.1. Criterio di Stima

Il metodo di stima utilizzato è quella sintetica comparativa in base a parametri tecnici, che in questo caso corrisponde ai mq commerciali del bene oggetto di valutazione.

La stima determina il valore ORDINARIO o NORMALE al quale apportare eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

In questo caso nella valorizzazione sono state applicate le seguenti decurtazioni:

#### AL FABBRICATO PRICIPALE:

I lavori che risultano da ultimare quale il completamento del bagno, la fornitura ed installazione di alcuni caloriferi, la fornitura ed installazione di scala interna, la fornitura e posa in opera delle porte interne mancanti e il completamento dell'impianto elettrico.

Lavori stimati complessivamente in € 15.000,00

#### AL MAGAZZINO:

Le opere di ristrutturazione che riguardano il completamento delle murature perimetrali, la realizzazione dei solai, il tetto di copertura, gli intonaci interni, la fornitura della scala interna di collegamento dei due piani, la fornitura dei serramenti. Realizzazione impianto elettrico.

Lavori stimati complessivamente in € 17.000,00

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Ad ausilio della valutazione un confronto viene effettuato utilizzando come fonte l'O.M.I dell'agenzia del territorio, ed ulteriore confronto le quotazioni immobiliari pubblicate sulla rivista il CONSULENTE IMMOBILIARE de Il Sole 24 ore.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. porzione di fabbricato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie abitabile	179,18	€ 650,00	€ 116.467,00
Cantina	5,66	€ 650,00	€ 3.679,00
Terrazzo	1,37	€ 650,00	€ 887,25
Balcone	0,37	€ 650,00	€ 241,80
Giardino	2,08	€ 650,00	€ 1.353,30
	<b>188,66</b>		<b>€ 122.628,35</b>

- Valore corpo:	<b>€ 122.628,35</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 122.628,35</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 122.628,35</b>

#### B. rustico ad uso magazzino

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Superficie fabbricato	34,95	€ 650,00	€ 22.717,50
corti	7,69	€ 650,00	€ 5.001,10



42,64	€ 27.718,60
- Valore corpo:	€ 27.718,60
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 27.718,60
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 27.718,60

#### C. Terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):* Peso ponderale: 1  
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
terreno	585,00	€ 0,40	€ 234,00
terreno	820,00	€ 0,40	€ 328,00
terreno	1.500,00	€ 0,40	€ 600,00
terreno	350,00	€ 0,40	€ 140,00
terreno	1.130,00	€ 0,40	€ 452,00
terreno	25,00	€ 0,40	€ 10,00
	<b>4.410,00</b>		<b>€ 1.764,00</b>

- Valore corpo:	€ 1.764,00
- Valore accessori:	€ 1.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.764,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.764,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	porzione di fabbricato	201	€ 122.628,35	€ 122.628,35
B	rustico ad uso magazzino	69,9	€ 27.718,60	€ 27.718,60
C	terreno agricolo con annesso fabbricato ad uso cisterna.	4410	€ 2.764,00	€ 2.764,00
			€ 153.110,95	€ 153.110,95

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

- Riduzione monetaria: Ultimazione lavori fabbricato principale	€ 22.966,64
- Riduzione monetaria: Ristrutturazione magazzino	€ 15.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 3.333,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

#### 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:

€ 98.144,30



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:

**€ 94.811,30**

Relazione lotto 001 creata in data 18/11/2014  
Codice documento: E052-13-000115-001

il perito  
Geom. Alessandro Mezio