
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII - FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

CONDOMINIO VIA VAL DI CANEPA 14 SESTRI LEVANTE
C.F. 90050920108
(avv. Juanita LAMBERTI)

Contro

N. Gen. Rep. 03/17

Giudice Dr. Roberto BONINO

ELABORATO PE RITALE

Tecnico incaricato: Arch. Luciano Maggi
iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova al N. 893
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 124
C.F. MGGLCN53C28E488U- P. IVA 00089670996

con studio in Sestri Levante (Genova)
Via alla Chiesa di Santo Stefano 18
telefono: 0185481425 - cellulare: 3356769217
email: info@maggiassociati.it
PEC: luciano.maggi@archiworldpec.it



Beni in Sestri Levante (Genova) Via Val di Canepa 14
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 della tettoia sita in Sestri Levante (Genova), Via Val di Canepa civ. 14.
Composto da un unico vano, il locale, posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 5,75.

È identificato al catasto fabbricati del Comune di Sestri Levante al foglio 23 mappale 231 subalterno 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, superficie catastale 6 mq, Indirizzo: Via Val di Canepa 14, piano terra, rendita: € 9,71.

Intestato a _____ in _____ (GE) - C.F. _____
. Proprietà per 1/1.

Coerenze:

La tettoia confina:

a nord: tramite muri perimetrali con fg.23 mapp.62;

a est: tramite muri perimetrali con passaggio scoperto civ.12 Via Val di canepa;

a sud: tramite apertura con fg.23 mapp.231 sub.4 e con fg.23 mapp.231 sub.9 (passaggio comune);

a ovest: tramite muri perimetrali con fg.23 mapp.285;

sotto: con terreno;

sopra: con cielo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Comune di Sestri Levante è situato nella Riviera Ligure di levante e fa parte della Città Metropolitana di Genova. Confina con i comuni di Lavagna, Moneglia, Ne e Casarza Ligure. Il territorio comunale, formato da più frazioni, ha carattere residenziale con una forte vocazione turistica.

Il bene in oggetto è situato in pieno centro città, poco distante dalle spiagge e dal centro storico (circa 500m).

Il lotto in oggetto risulta essere la piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente alla tettoia sita in Via Val di Canepa 14 (censita al N.C.E.U. al fg. 23 mapp. 231 sub. 10). L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano terreno del fabbricato.

Caratteristiche zona:	centrale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuola materna (ottimo), scuola elementare (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), farmacie (ottimo), verde attrezzato (buono), ospedali (buono), supermercato (ottimo), negozi al dettaglio (ottimo). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali; i principali centri limitrofi sono Chiavari e Rapallo.
Collegamenti pubblici (km):	autostrada (2), ferrovia (0,5), autobus (0,05).



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili a favore di
CONDOMINIO DI VIA VAL DI CANEPA 14 (C.F. 90050920108) contro
firma di Tribunale di Genova
(C.F. 80041970106) in data 15/12/2016 ai nn. 11935/2016 trascritto a Chiavari in
data 03/01/2017 ai nn. R.G. 105 - R.P. 71.

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: Nessuna difformità
- 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Nota: da informazioni reperite presso l'Amministratore Condominiale
(Studio Moliere di Sestri Levante) risulta che l'unità in questione è priva di
millesimi e non partecipa ad alcuna spesa condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con in - C.F.



6.2 Precedenti proprietari:

-
- Atto di a -
- Atto a firma di Notao - C.F.
- Atto di permuta a firma di - C.F.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima deriva dalla demolizione e ricostruzione di un preesistente fabbricato ad uso artigianale/commerciale. Detto fabbricato risulta costruito in forza di autorizzazione del 12/11/1927 a seguito di domanda in data 11/10/1927. Successivamente l'edificio è stato ampliato con autorizzazione n.151 del 02/02/1955. In data 15/07/1996 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.649 (prot.22347 pratica n.2495) ex art.31 L. 47/85.

In data 28/10/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n.94 (prot.3081/02) per ristrutturazione edilizia del suddetto fabbricato mirata alla realizzazione di un edificio residenziale con annessi box al piano terreno.

Successivamente, in data 07/02/2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.16 (prot.228012/03) per varianti in corso d'opera e in data 12/10/2005 il Permesso di Costruire in Sanatoria n.170 (prot.3663/05).

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta conforme alle sopracitate pratiche.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 30/10/2006 (prot.2767/06).



Descrizione tettoia di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di tettoia sita in Sestri Levante (Genova) Via Val di Canepa 14. L'immobile è posto al piano terreno di fabbricato residenziale di 4 piani totali. Il piano terreno è destinato a posti auto e cantine, i piani dal primo al terzo (sottotetto) sono destinati a residenza.

L'edificio presenta muri in intonaco civile terminato in arenino tinteggiato color ocra con riquadri bianchi intorno alle bucatore. Serramenti esterni costituiti da persiane alla genovese in alluminio color verde vagone; piatte e soglie in ardesia; pluviali e canali di gronda in rame; ringhiere in ferro verniciato; copertura a falde in tegole marsigliesi. L'edificio ha accesso dal civico 14 di Via Val di Canepa ma si sviluppa alle spalle degli edifici a schiera affacciati su tale strada. È costituito da un piano terreno destinato a posti auto aperti, che ospita anche la tettoia/locale di sgombero in oggetto, e da n.3 piani residenziali di cui l'ultimo sviluppato nel sottotetto dello stabile. L'edificio, essendo di recente costruzione (ultimato nel 2006), si presenta in buono stato di conservazione. Le finiture e le dotazioni impiantistiche sono di buon livello.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un unico vano coperto da tettoia destinato a locale di sgombero/deposito. Detto locale è accessibile tramite corsia comune dell'autorimessa situata a piano terreno del civico 14 di Via Val di Canepa, nonché da percorso scoperto facente parte del condominio di Via Val di Canepa civ.12, sul quale gode di servitù di passaggio. Il locale, dalla pianta a forma trapezoidale, presenta a sud una ampia apertura sulla corsia comune di cui sopra, a est una porta verso il percorso scoperto, a nord una finestra protetta da un persiano fisso e a ovest una parete cieca. L'immobile è dotato di corrente elettrica e luce nonché di allaccio all'acqua e relativo scarico: le suddette utenze risultano di natura condominiale. La copertura a tettoia presenta struttura lignea e manto in tegole marsigliesi. L'altezza interna media è di m 2,10, lo stato di manutenzione ottimo. La superficie lorda complessiva è di mq 5,75. La superficie lorda equivalente di mq 2,88.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13.08.2003 (sulla base dell'Atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25.07.2003, da ultimo variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 16/01/2013, diventata efficace con Provvedimento n. 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio di Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova) identifica l'immobile in esame in ambito AC(BS23) – Ambito di Conservazione a disciplina speciale; tale ambito, regolato dall'art. 25.22 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC, prevedeva la “sostituzione edilizia” di un edificio incongruo con un nuovo fabbricato dalle determinate caratteristiche tipologiche e funzionali. Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte deriva da detta sostituzione edilizia di cui alle pratiche edilizie sopraccitate.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Tettoia/Locale di sgombero	Sup. reale lorda	5,75	0,50	2,88
	Sup. reale lorda	5,75		2,88

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a./legno, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente e persiano fisso, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: assenti.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.



Impianti:	
Gas:	assente.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
Fognatura:	tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: buone.
Termico:	assente.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata formulata secondo gli usi estimativi in base al valore medio unitario di mercato rilevato nella zona in recenti compravendite e riferito ad immobili con analoghe caratteristiche. E' stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente dell'immobile. Fra le detrazioni da applicare al valore di mercato ottenuto è stata conteggiata la scarsa fruibilità dell'immobile (esclusivamente come cantina o simili) e il fatto che risulti aperto su area condominiale. Sono state invece considerate quali caratteristiche positive l'ottimo stato di manutenzione del bene.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, ufficio tecnico di Comune di Sestri Levante, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito www.t.agenziaentrate.gov.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Tettoia

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
Tettoia/Locale di sgombero	2,88	€ 3.000,00	€ 8.640,00
	2,88		€ 8.640,00

- Valore corpo:	€ 8.640,00
- Valore a mq:	€ 3.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 8.640,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 8.640,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Tettoia	5,75	€ 8.640,00	€ 8.640,00



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 864,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibilità non effettuabile

8.5. Valore di mercato al fine della vendita all'asta

In ragione degli adeguamenti e correzioni di cui sopra, il valore a mq lordo dell'immobile risulta di € 1.352,35 e pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

€ 7.776,00

Sestri Levante, 09 Maggio 2017

Il perito
Arch. Luciano Maggi



**Beni in Sestri Levante (Genova) Via Palermo 20
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 del locale sottotetto e diritto di superficie esclusivo e perpetuo del soprastante lastrico solare sito in Sestri Levante (Genova), Via Palermo civ. 20.

Composto da unico vano. Il locale, posto al piano sesto, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 198,70. Il lastrico solare, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 208,04.

È identificato al catasto fabbricati del Comune di Sestri Levante come segue:

- foglio 28, mappale 1516, subalterno 50, categoria C/2, classe 1, consistenza 3 mq, superficie catastale 3 mq, Indirizzo: Via Palermo n.20, piano 6, rendita: € 7,28;
- foglio 28, mappale 1516, subalterno 51, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, superficie catastale 48 mq, Indirizzo: Via Palermo n.20, piano 6, rendita: € 106,80.
- foglio 28, mappale 1516, subalterno 52, categoria C/2, classe 1, consistenza 62 mq, superficie catastale 63 mq, Indirizzo: Via Palermo n.20, piano 6, rendita: € 150,50.

Nota: il sottotetto in questione risulta di fatto essere un unico locale benché sia catastalmente censito in n.3 beni distinti: tali porzioni di sottotetto non sono infatti separate fisicamente tra di loro da tramezze.

Il lastrico solare non risulta censito al Catasto Fabbricati ma risulta pertinenza dei suddetti locali sottotetto come da Atto autenticato a firma del Notaio Giampetruzzi di Sestri Levante del 31/10/2003 rep.51145.

Intestato a _____ sede in _____ (GE) - C.F. _____

Coerenze:

Il locale sottotetto (nella sua interezza) confina:

a nord: tramite muri divisorii con vano scala condominiale;
a est: tramite falda del tetto con N.C.T. fg.28 mapp.1516;
a sud: tramite falda del tetto con N.C.T. fg.28 mapp.1516;
a ovest: tramite falda del tetto con N.C.T. fg.28 mapp.1516;
sotto: con appartamenti int.13-14;
sopra: con cielo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Comune di Sestri Levante è situato nella riviera ligure di levante e fa parte della Città Metropolitana di Genova. Confina con i comuni di Lavagna, Moneglia, Ne e Casarza Ligure. Il territorio comunale, formato da più frazioni, ha carattere residenziale con una forte vocazione turistica.

Il bene in oggetto è situato in località Riva Trigoso, frazione balneare a immediato ridosso delle spiagge, distante circa 2,7 km dal centro della città.

Il lotto in oggetto risulta essere la piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente al locale sottotetto sito in Via Palermo 20 (censito al N.C.E.U. al fg. 28 mapp. 1516 sub. 50, 51, 52) e diritto di superficie esclusivo e perpetuo del soprastante lastrico solare. L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano sesto del fabbricato.

Caratteristiche zona: _____ semiperiferica (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.



Servizi della zona: scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), farmacie (buono), verde attrezzato (buono), ospedali (buono), supermercato (buono), negozi al dettaglio (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i principali centri limitrofi sono Chiavari e Rapallo.

Collegamenti pubblici (km): autostrada (1,5), ferrovia (3,0), autobus (0,1).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da 0161 Concessione a garanzia di apertura di credito a favore di BANCA POPOLARE DI LODI spa(C.F. 05754690963), contro (C.F.),a firma di Notaio Alessandra COSCIA - C.F. CSCLSN64R64F839Y in data 23/03/2010 ai nn. 23936/5919 iscritta a Chiavari in data 25/03/2010 ai nn. R.G. 2903. - R.P. 447.

Importo ipoteca: € 440.000

Durata: 2 anni e 6 mesi

Annotazione a iscrizione per proroga del termine e modifica del tasso a favore di BANCA POPOLARE DI LODI spa(C.F. 05754690963), a firma di Notaio Alessandra COSCIA - C.F. CSCLSN64R64F839Y in data del 23/10/2013 ai nn. 25516/7078 iscritta a Chiavari in data 14/11/2013 R.G. 9436 - R.P. 970.

Annotazione a iscrizione per proroga del termine a favore di BANCA POPOLARE DI LODI spa(C.F. 05754690963), contro s.r.l. (C.F.),a firma di Notaio Alessandra COSCIA - C.F. CSCLSN64R64F839Y in data del 30/12/2014 ai nn. 25902/7341 iscritta a Chiavari in data 10/02/2015 R.G. 1054 - R.P. 85.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili a favore di CONDOMINIO DI VIA VAL DI CANEPA 14 (C.F. 90050920108) contro), a firma di Tribunale di Genova (C.F. 80041970106) in data 15/12/2016 ai nn. 11935/2016 trascritto a Chiavari in data 03/01/2017 ai nn. R.G. 105 - R.P. 71.

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: Nessuna difformità
- 4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (medie): € 205,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.690,92



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

6.2 Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato edificato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 25/03/1963 (prot. 15275).

In data 14/08/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.182/2006 (prot.9328/05) per recupero del sottotetto ai fini abitativi ex L.R. 24/01; tale Permesso di Costruire è stato dichiarato decaduto con provvedimento del 09/03/2010, non essendo iniziati i lavori entro un anno dal rilascio.

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di stima risulta conforme allo stato di fatto rappresentato nel Permesso di Costruire di cui sopra, ultimo progetto approvato relativamente all'immobile in esame.

Il Decreto di Abitabilità è stato rilasciato in data 22/12/1964.

Descrizione locale sottotetto di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di locale sottotetto sito in Sestri Levante (Genova) Via Palermo 20

L'immobile è posto al piano sesto di fabbricato residenziale di 7 piani totali.

Il piano terreno è destinato a posti auto e cantine, i piani dal primo al quinto sono destinati a residenza. Il sesto piano (sottotetto) è adibito a soffitte.

L'edificio presenta muri in intonaco civile terminato in arenino tinteggiato color porpora con marcapiano ed elementi strutturali a vista tinteggiati bianchi. Serramenti esterni costituiti da avvolgibili in plastica; piatte e soglie in marmo; pluviali e canali di gronda in metallo; ringhiere in ferro verniciato; copertura piana in piastrelloni di cemento con porzione laterale a falde inclinate in tegole di eternit. L'edificio è costituito da un piano terreno destinato a box auto, da n.5 piani residenziali oltre un sesto piano (sottotetto) che ospita il locale oggetto di stima.

L'edificio presenta un buono stato di manutenzione relativamente alle facciate che risultano rifatte di recente.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un ampio locale sottotetto destinato a soffitta/locale di sgombero. Detto locale, catastalmente individuato da 3 subalterni distinti, è accessibile dal vano scala condominiale. Il locale, dalla pianta a forma poligonale piuttosto articolata, si presenta privo di finiture interne (al grezzo) e di aperture verso l'esterno. Non è altresì dotato di utenze.

L'altezza interna massima è di m 2,05, la minima di circa m 0,50; lo stato di manutenzione scarso. La superficie lorda complessiva è di mq 198,70. La superficie lorda equivalente, data la limitata altezza interna, è stata individuata in mq 49,68 (coefficiente 0,25).

Fa parte della proprietà anche il diritto di superficie esclusivo e perpetuo del lastrico solare soprastante il locale sottotetto. Il lastrico, accessibile da scala posta nel vano scala condominiale, sviluppa una superficie lorda complessiva di mq 208,04 corrispondente ad una superficie lorda equivalente di mq 10,40 (coefficiente 0,05).



Destinazione urbanistica:

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente dal 13.08.2003 (sulla base dell'Atto n. 4475 emesso dalla Provincia di Genova in data 25.07.2003, da ultimo variato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.6 del 16/01/2013, diventata efficace con Provvedimento n. 1276 del 26/03/2014 reso dal Dirigente del Servizio di Pianificazione Generale e di Bacino della Provincia di Genova) identifica l'immobile in esame in ambito AC(B1) – Ambito di Conservazione formato da tessuti omogenei saturi (art. 21.9 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC). In tale ambito sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti per motivi igienici e o funzionali non finalizzati al frazionamento di unità immobiliari o al mutamento di destinazione d'uso, interventi di sostituzione edilizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale sottotetto	Sup. reale lorda	198,70	0,25	49,68
Lastrico solare	Sup. reale lorda	208,04	0,05	10,40
	Sup. reale lorda	406,74		60,08

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: piana/a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: assenti.
Infissi interni: assenti.
Pavim. Interna: materiale: cemento; condizioni: scarse.

Impianti:

Gas: assente.
Elettrico: tipologia: assente.
Fognatura: tipologia: assente.
Termico: assente.
Idrico: tipologia: assente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione è stata formulata secondo gli usi estimativi in base al valore medio unitario di mercato rilevato nella zona in recenti compravendite e riferito ad immobili con analoghe caratteristiche. È stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente dell'immobile, che, data la limitata altezza media interna del locale (< 2 metri), è stata calcolata con un coefficiente parametrico di 0,25, anziché di 0,50 come usuale per cantine e soffitte. Fra le detrazioni considerate, oltre alla limitata altezza interna e l'assenza di finestre, è stato considerato altresì lo scarso stato di manutenzione interno dell'immobile. Sono state invece valutate quali caratteristiche positive la buona posizione in zona fortemente turistica vicina alle spiagge e la possibilità di trasformare l'immobile in esame in n.1 o 2 unità abitative tramite l'applicazione della L.R. 24/2001 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti). Si fa presente che per la trasformazione in unità residenziali occorre alzare la quota del tetto con una modifica morfologica della copertura che necessita di autorizzazione condominiale propedeutica alla presentazione della pratica edilizia. Tale pratica comporta la richiesta di Permesso di Costruire oneroso con contestuale richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, trovandosi l'immobile in area sottoposta a vincolo ambientale.



8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova - Sezione distaccata di Chiavari, ufficio tecnico di Comune di Sestri Levante, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito www.agenziaentrate.gov.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Locale sottotetto con annesso lastrico solare

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
Locale sottotetto	49,68	€ 3.000,00	€ 149.040,00
Lastrico solare	10,40	€ 3.000,00	€ 31.200,00
	60,08	€ 3.000,00	€ 180.240,00

- Valore corpo:	€ 180.240,00
- Valore a mq:	€ 3.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 180.240,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 180.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale sottotetto	198,70	€ 149.040,00	€ 149.040,00
	Lastrico solare	208,04	€ 31.200,00	€ 31.200,00
			€ 180.240,00	€ 180.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% 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:

€ 18.024,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: Divisibilità non effettuabile

8.5. Valore di mercato al fine della vendita all'asta

In ragione degli adeguamenti e correzioni di cui sopra, il valore a mq dell'immobile risulta di € 816,39 e pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

€ 162.216,00

Sestri Levante, 09 Maggio 2017

Il perito
Arch. Luciano Maggi

