
TRIBUNALE DI GENOVA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **815/2015**

Giudice Dr. **Daniele Bianchi**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Diego Capelletti
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 3239
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 303
C.F. CPLDGI78M31H183O- P.Iva 01629040997*

*con studio in Chiavari (Genova) Via Trieste civ.69/2
telefono: 0185/598178
cellulare: 338/4496762
fax: 0185/598178
email: info@studiotecnico2l.it*



**Beni in Santa Margherita Ligure (Genova) Via G.B. Larco 11
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Appartamento sito in Santa Margherita Ligure (Genova) Via G.B. Larco 11/1
in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Nuda proprietà per la quota di 3/4

L'appartamento, ubicato al piano primo del condominio, risulta composto da: disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e una piccola corte privata, posta sul prospetto Est, avente accesso dalla porta finestra della camera da letto.

Attualmente versa in cattive condizioni di manutenzione, anche manifestando in diversi punti affioramento di muffa ed umidità. In generale si denota il bisogno di una profonda manutenzione ordinaria con adeguamento degli impianti tecnologici. Il fabbricato è situato in una zona prettamente residenziale, poco distante dal centro cittadino e comoda ai servizi di ogni genere.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **65,00 mq.**

Intestazione catastale:

██████████ proprietà 1/4 - ██████████

██████████ nuda proprietà 3/4 - ██████████

██████████ usufrutto per 3/4.

Dati catastali: foglio 6 mappale 153 subalterno 1 (graffato al subalterno 22), categoria A4, classe 3, superficie catastale 58mq, composto da 4 vani, rendita: 299,55 €.

Coerenze: A Nord con vano scala condominiale e altra proprietà, A Est tramite corte di proprietà con mappale 1428 C.T., a Sud altra proprietà civ.13 Via G.B. Larco, a Ovest con sottostante proprietà condominio Civ. 11 Via G.B. Larco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Semicentrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	I principali centri limitrofi sono Genova (30km) - Rapallo (5km), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Golfo del Tigullio - Portofino.
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (1,5), autostrada (6,0).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Sig. ██████████ (esecutato) e dalla Sig.ra ██████████ (madre) in qualità, rispettivamente, di proprietario e usufruttuaria del bene, nonché dalla Sig.ra ██████████ come si evince dal certificato di residenza.



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:

Usufrutto derivante da Atto di Donazione a favore di [REDACTED] a firma di Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi in data 14/05/1996 ai nn. 59309 registrato a Chiavari in data 03/06/1996 ai nn. 417 trascritto a Chiavari in data 23/05/1996 ai nn. R.P. N.2914 R.G. N.3550 - La Sig.ra [REDACTED] dona al figlio Sig. [REDACTED] nuda proprietà per la quota di 3/4, **riservandosi l'usufrutto vitalizio della detta quota sull'immobile in oggetto.**

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 giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] a firma di Tribunale di Chiavari in data 14/09/2000 ai nn. 686/2000 iscritto a Chiavari in data 30/10/2000 ai nn. R.P. N.1262 R.G. N.8326
importo ipoteca: 12.911,42 €
La predetta formalità è eseguita contro il [REDACTED] per le quote a lui spettanti.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] a firma di Tribunale di Genova in data 26/09/2015 ai nn. 9657 trascritto a Chiavari in data 06/10/2015 ai nn. R.P. N.6033 R.G. N.7607
La predetta formalità è eseguita contro il [REDACTED] per le quote a lui spettanti.
A garanzia della somma complessiva di 14.500,02 €.

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:

Non è stato possibile recuperare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Margherita L.re, copia degli elaborati grafici progettuali inerenti la costruzione dell'edificio, in quanto l'intero faldone riferito all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Genova (I.A.C.P.) risulta irreperibile nell'archivio.
La ricerca ha riguardato anche eventuali pratiche edilizie e di condono successive alla licenza originale, senza, però, alcun esito. Agli atti del comune è presente il solo certificato di Abitabilità del caseggiato.
Sulla base di quanto sopra indicato, è presumibile che la planimetria catastale, risalenti al 1969, sia in linea con gli elaborati progettuali e pertanto il sottoscritto assume tale grafico come stato autorizzato dell'appartamento.



6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
 [REDACTED] proprietà per 1/2
 [REDACTED] c.f.
 [REDACTED] proprietà per 1/2

Proprietari da data antecedente il ventennio al 13/04/1996 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Ettore Seghezza in data 09/08/1977 ai nn. Rep.59476 registrato a Genova in data 26/08/1977 ai nn. N.14309 trascritto a Chiavari in data 07/09/1977 ai nn. Part. 3777/4577

[REDACTED] proprietà
 per 1/4
 [REDACTED] c.f.
 [REDACTED] proprietà per 3/4

Proprietari dal 13/04/1996 al 14/05/1996 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Rapallo in data 22/05/1996 ai nn. 46/823 trascritto a Chiavari in data 18/12/1997 ai nn. R.P. N.6606 R.G. N.8120

7. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia rilasciata in data **21/02/1956** per lavori di costruzione di nuovo edificio residenziale intestata a Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Genova.

L'Agibilità è stata rilasciata in data **15/11/1957- N.28**

I lavori relativi alla costruzione dell'edificio vennero iniziati in data 08/09/1956.

Descrizione appartamento di cui al punto A
--

Appartamento sito in Santa Margherita Ligure (Genova) Via G.B. Larco 11/1 in ragione di:

- Piena proprietà per la quota di 1/4
- Nuda proprietà per la quota di 3/4

L'appartamento, ubicato al piano primo del condominio, risulta composto da: disimpegno di ingresso, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno, ripostiglio e una piccola corte privata, posta sul prospetto Est, avente accesso dalla porta finestra della camera da letto.

Attualmente versa in cattive condizioni di manutenzione, manifestando anche in diversi punti affioramento di muffa ed umidità. In generale si denota il bisogno di una profonda manutenzione ordinaria con adeguamento degli impianti tecnologici. Il fabbricato è situato in una zona prettamente residenziale, poco distante dal centro cittadino e comoda ai servizi di ogni genere.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **65,00** mq.

Intestazione catastale: [REDACTED]
 proprietà 1/4 - [REDACTED]
 proprietà 3/4 - [REDACTED]
 [REDACTED] usufrutto per 3/4.

Dati catastali: foglio 6 mappale 153 subalterno 1 (graffato al subalterno 22), categoria A4, classe 3, superficie catastale 58mq, composto da 4 vani, rendita: 299,55 €.



Coerenze: A Nord con vano scala condominiale e altra proprietà, A Est tramite corte di proprietà con mappale 1428 C.T., a Sud altra proprietà civ.13 Via G.B. Larco, a Ovest con sottostante proprietà condominio Civ. 11 Via G.B. Larco

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente Approvato con D.P.G.R. n.965 del 13/11/95 e successiva rettifica con D.P.G.R. n.536 del 09/09/96

l'immobile è identificato nella zona **Zona B - Zona di Completamento**

Norme tecniche ed indici: Per una migliore individuazione della normativa tecnica di riferimento si rimanda all'allegato dedicato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	63,87	1,00	63,87
Corte	Sup. reale lorda	11,30	0,10	1,13
	Sup. reale lorda	75,17		65,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: marmo, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: scarse.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: scarse.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.
- Impianti:
Ascensore: tipologia: a fune, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Note: Impianto di recente installazione, situato esternamente all'edificio
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: da collaudare.
Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: scarse, conformità: non a norma.



Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione del bene è stata effettuata secondo il valore di mercato in base alla superficie commerciale, in particolare seguendo il metodo sintetico comparativo con alloggi simili nella stessa zona, tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, del grado di urbanizzazione e della disponibilità dei servizi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando anche lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Santa Margherita Ligure, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: di Santa Margherita Ligure e zone limitrofe - OMI e Borsino Immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. appartamento

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
Appartamento	63,87	€ 2.230,00	€ 142.430,10
Corte	1,13	€ 2.230,00	€ 2.519,90
	65,00		€ 144.950,00

- Valore corpo:	€ 144.950,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 144.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 123.207,50

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	65,00	€ 144.950,00	€ 123.207,50

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:

€ 18.481,13



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.400,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	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:

€ 104.726,37

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:

€ 96.326,37

Il tecnico
Geom. Diego Capelletti

Firmato digitalmente da

Diego Capelletti

O = Collegio dei Geometri di
Genova/80039250107
C = IT

