

TRIBUNALE DI GENOVA
Sez. VII-Ufficio esecuzioni immobiliari

Esecuzione Immobiliare
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
(Avv. Giuseppe La Scala)
contro
XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **0356/17**

Giudice Dr. BONINO ROBERTO

RELAZIONE DI STIMA

Esperto incaricato: Geom. Marcellino Monteverde
Iscrizione Albo Geometri Provincia di Genova nr. 1943



Premesse

Il sottoscritto geom. Marcellino Monteverde nato a Chiavari il 19/01/1957 regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al nr. 1943 nonché a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Genova (Ex Chiavari), contitolare dello "Studio Tecnico M. & V. di Monteverde e Valente" con sede in Carasco Piazza Umberto I° 10/2, in data 27/09/2017 è stato nominato dall'Ill.mo G. di E. del Tribunale di Genova, Dr. Roberto Bonino, esperto nell'esecuzione citata in epigrafe, in forza del quale ha prestato il giuramento con formula di rito in data 05/10/2017 presso la cancelleria dello stesso Tribunale e ricevuto incarico di rispondere al quesito (allegato 1) relativamente alla stima di nr. 3 immobili posti in Comune di Chiavari Fraz. Campodonico e precisamente abitazione di tipo economico popolare con corte distinta a Catasto Fabbricati Foglio 2, mappale 788, subalterno 3 e mappale 927 e nr. 2 appezzamenti di terreno distinti a Catasto Terreni Foglio 2, mappali 239 e 548.

Con lettera raccomandata A.R. inviata alla parte esecutata in data 06/10/2017 e tramite posta elettronica al legale di parte ricorrente ha fissato per il giorno 25/10/2017 alle ore 9,00, presso gli immobili oggetto di pignoramento, l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 25/10/2017 alle ore 9,00 presso il luogo di causa, ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza dei Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e dell'Arch Descalzo Gabriella collaboratrice di studio, ispezionando i vari immobili.

Nel corso dei sopralluoghi sono state eseguite le misurazioni e le riprese fotografiche necessarie per l'espletamento dell'incarico ed evidenziare la consistenza, lo stato dei luoghi, la rispondenza urbanistica e catastale, il possesso e la prestazione energetica.

In varie epoche presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Genova Servizio di pubblicità immobiliare (tramite procedura d'ufficio Geoweb),
 - Comune di Chiavari,
 - Agenzie immobiliari e colleghi operanti nella zona,
- ha effettuato le necessarie visure e gli opportuni accertamenti.

Con riferimento al quesito posto e in particolare alla eventuale "suddivisione in lotti autonomi", vista la documentazione in atti dalla quale risulta che gli esecutati sono titolari dell'intera quota di proprietà degli immobili, ispezionato i beni, lo scrivente ritiene non ipotizzabile la formazione di più lotti per la vendita in quanto trattasi di abitazione di medie dimensioni non frazionabile comodamente con annessi piccoli appezzamenti di terreno posti poco distanti dalla casa e da considerare quindi pertinentziali, **perciò sarà creato un unico lotto.**



Lotto Unico

Beni in Comune di Chiavari (GE) Frazione Campodonico costituiti da abitazione con corte e terreni pertinenziali

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

1. A - FABBRICATO

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a porzione di fabbricato detta "Ca' Datu" costituita da appartamento in fase di ristrutturazione attualmente non agibile con annessa piccola corte in Comune di Chiavari frazione Campodonico Case Sparse segnata col civ. 22 composta al piano primo (sopra il piano rialzato) di: ingresso, corridoio, bagno, cucina, nr. 3 camere, dispensa, sala, corte/passaggio (distribuzione interna desunta dalla planimetria catastale). Attualmente alcune pareti divisorie interne sono state demolite.

1. A. 1 Dati tecnici e superfici

Superficie lorda mq. 105,37,
Superficie corte/passaggio mq. 6,57,
Superficie commerciale mq. 106,00,
Altezza netta interna variabile tra mt. 2,65 e mt. 3,05.

1. A. 2 Identificativi catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Chiavari (GE) in capo alla ditta: XXXXXXXXXXXX nata a Recco il 28//05/1965 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Rapallo il 09/03/1962 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXXXXXX coi seguenti dati:

- Foglio 2, mappale 788 subalterno 3, graffato mappale 927, Categoria A/4, classe 3, vani. 6,5 Superficie catastale totale mq. 106, Superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 105, rendita €. 419,62, indirizzo frazione Campodonico Case Sparse n. 22 piano 1 (vedi visura storica allegato nr. 3).

L'unità da diritto alla corte comune foglio 22 mappale 788 sub. 4, bene Comune non censibile ai sub. 1-2-3 (vedi elaborato planimetrico all. 4).

1. A. 3 Coerenze

Coerenze: Strada Comunale delle Comunaglie, il mappale 233 del foglio 2, muro perimetrale su cortile in comune ai sub. 1, 2 e 3, sotto l'appartamento sub. 2, sopra il tetto di copertura del fabbricato.

1. B - TERRENI

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente nr. 2 appezzamenti di terreno contigui in stato di abbandono posti a monte e poco distanti dall'abitazione di cui sopra.

1. B. 1. Dati tecnici e superfici

- foglio 2 mappale 239 Superficie mq. 440,
- foglio 2 mappale 548 Superficie mq. 1.370.



La superficie dei terreni è stata ricavata dalla certificazione catastale:

1. B. 2. Identificativi catastali

L'immobile risulta iscritto al Catasto Terreni del Comune di Chiavari (GE) in capo alla ditta: XXXXXXXXXXXX nata a Recco il 28//05/1965 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX nato a Rapallo il 09/03/1962 proprietà per 1/2 in regime di comunione beni con XXXXXXXXXXXX coi seguenti dati:

- Foglio 2, mappale 239, qualità bosco alto, classe 2, are 4 ca 40 R.D. €. 0,36, R.A. 0,09
- Foglio 2, mappale 548, qualità vigneto, classe 4, are 13 ca 70 R.D. €. 3,18, R.A. 5,66 (vedi visura storica allegato nr. 3).

1. B. 3 Coerenze

Coerenze: Strada vicinale del Pastine, mappali 241, 242, 549, 240, 238 del foglio 2,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche del Comune e della zona: Chiavari è un Comune della Città metropolitana di Genova di circa 27.500 abitanti. Centro commerciale del Tigullio è la terza città per abitanti del territorio metropolitano dopo Genova e Rapallo. Si affaccia sul mar Ligure di Levante al centro del Tigullio, sviluppandosi col tessuto urbano sulla piana a destra del Fiume Entella e con insediamenti sparsi sulle colline sovrastanti .

Campodonico è una piccola frazione che si sviluppa nella parte collinare più occidentale della città (a confine col Comune di Zoagli) ad una quota di circa 320 s.l.m. con splendido affaccio in lontananza sul mare e in particolare verso il promontorio di Portofino (distante circa Km. 1+500 inframezzato dalla collina di S'Andrea di Rovereto - vedi documentazione fotografica all. 7). L'accesso alla località è garantito dalla strada carrozzabile Chiavari-Campodonico (senza sbocco veicolare).

L'immobile oggetto di valutazione è privo di accesso carrabile diretto alla strada ed è raggiungibile solo attraverso una ripida e stretta scalinata della lunghezza di circa mt. 150 (Strada Comunale delle Comunaglie).

Caratteristiche zone limitrofe: contesto agricolo residenziale caratterizzato da insediamenti a localizzazione sparsa. La località è in parte penalizzata da "inquinamento acustico" procurato dal passaggio nella sottostante valle dell'autostrada Genova Livorno (circa Km. 0+500).



Collegamenti (Km): Frazione semicentrale di Sampierdicanne (4+300), porto turistico (6+000), porto commerciale (50+000), ferrovia (6+000). autostrada (5+000), autobus (0+100 sporadiche corse giornaliera), Aereoporto (55+000), sede comunale (6+00),

Servizi offerti: La zona è sprovvista di servizi. Le prime attività commerciali e produttive sono presenti in frazione Sampierdicanne. La dotazione di parcheggi nella zona (parte terminale della strada per Campodonico) è sufficiente.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati. In particolare I Sigg. Manenti risultano residenti nell'abitazione anche se in realtà al momento la stessa non risulta abitabile, per cui ai fini della presente relazione l'immobile verrà considerato libero.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: quelle indicate nei successivi paragrafi.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
Non risultano

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Non risultano

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Non Risultano

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione di natura volontaria derivante da atto di mutuo fondiario a favore di Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena contro : XXXXXXXXXXXX nata a Recco il 28//05/1965 per la quota di ½ di proprietà e XXXXXXXXXXXX nato a Rapallo il 09/03/1962 per la quota di proprietà di ½ con atto a firma del Not. Felis Francesco del 19/03/2003 rep. nr. 105698 trascritto a Chiavari in data 22/03/2003 ai nn. 3349/443.

Grava su immobile in Chiavari foglio 2 mappale 788 sub. 3 graffato mappale 927.

Importo ipoteca €. 200.000,00

Importo capitale €. 100.000,00

Durata 30 anni.

Spese di cancellazione ipoteca: €. 35,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

4.2.2. Pignoramenti:



Pignoramento nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di **“Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena”** a firma di Ufficiale giudiziario presso la corte d’Appello di Genova in data 22/04/2017 rep nr. 3496 trascritto a Chiavari in data 25/05/2017 ai nn. 4708/3646

Il pignoramento è stato trascritto per la somma complessiva di €. 75.969,56 oltre interessi e spese.

Grava su immobile in Chiavari Catasto Fabbricato foglio 2 mappale 788 sub. 3 graffato mappale 927 e Catasto Terreni foglio 2 mappali 239, 548.

Spese di cancellazione: €. 294,00 (diritti) oltre eventuali onorari necessari per la cancellazione.

Nella documentazione in atti è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge 302/1998 e quindi gli adempimenti da parte del creditore precedente possono ritenersi completi.

4.2.3. *Altri oneri:* Nessuno

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dato atto che l’unità risulta inagibile in quanto interessata da lavori di ristrutturazione edilizia attualmente sospesi, da un esame comparato tra lo stato di fatto rappresentato nella planimetria depositata in catasto con quello rilevato in fase di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità interne:

- Demolizione di alcune pareti divisorie
- Demolizione e ricostruzione di tramezza con chiusura di porta.

Le difformità sono evidenziate nella planimetria inserita nell’elaborato grafico allegato nr. 6.

Da quanto dichiarato dal proprietario in corso di sopralluogo, le opere sono state realizzate dallo stesso e quindi in epoca successiva all’acquisto dell’immobile (22/03/2003), sono ancora da ultimare e attualmente sospese.

Per la regolarizzazione delle difformità, dato atto che le stesse (opere interne riconducibili tra quelle di “manutenzione straordinaria”) sono soggette a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e Sezione II Edilizia tabella A del D.lgs nr. 222/2016), è necessaria la presentazione della stessa comunicazione congiuntamente al pagamento della sanzione pecuniaria di €. 1.000,00 come previsto art. 6 bis comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001.

Complessivamente è quindi ipotizzabile una spesa di €. 2.000,00 (Euro Duemila) comprensiva di ogni onere (sanzioni, onorari, diritti, ecc).

Si precisa altresì che per il completamento dei lavori sarà necessario presentare nuovo progetto per conferma della vecchia suddivisione interna e/o per nuova distribuzione dei locali mediante Comunicazione di Inizio



Lavori Asseverata (art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 e Sezione II Edilizia tabella A del D.lgs nr. 222/2016), con relativi elaborati grafici.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria catastale rilevata in Catasto e depositata in data 28/02/2003 prot. 94599 (all. nr. 4) non risulta conforme con lo stato dei luoghi per le difformità di cui sopra. Per la regolarizzare delle variazioni è necessaria la presentazione di Denuncia di variazione catastale per “diversa distribuzione interna” mediante procedura “docfa”.

Per la definizione della pratica è ipotizzabile una spesa complessiva di €. 500,00 (Euro Cinquecento/00) comprensiva di ogni onere (onorari, diritti, ecc).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Non esiste regolamento condominiale
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile €. -----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €. -----
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia €. -----
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. -----
- Cause in corso: Non risultano

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

- XXXXXXXXXXXX nata a Recco il 28/05/1965 per la quota di ½ di proprietà e XXXXXXXXXXXX nato a Rapallo il 09/03/1962 per la quota di proprietà di ½ in regime di comunione legale per averlo acquistato con atto a rogito Not. Felis Francesco in data 19/03/2003 rep. nr. 105697 (allegato nr. %9 trascritto a Chiavari in data 22/03/2003 ai nn. 3348/2656 da potere di Vaccaro Gaetano nato a Chiavari in data 05/05/1933.

6.2 Precedenti proprietari

- A Vaccaro Gaetano gli immobili in questione sono pervenuti in virtù dell'atto di divisione a rogito Not. Marco Cagnone da Chiavari del 15/04/1980 trascritto a Chiavari il 13/05/1980 ai nr. 3113/2606 intercorso tra lo stesso e le Sig.re Oneto Teresa nata a Chiavari il 20/10/1904, Oneto Silvia nata a Chiavari il 24/01/1907 e Oneto Elvira nata a Chiavari il 06/07/1912

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Edificio di vecchissima costruzione nel complesso costruito prima del 01 settembre 1967 per il quale non è stata rinvenuta alcuna documentazione presso l'archivio comunale edilizia privata come attestato dal Dirigente del Comune di Chiavari (allegato nr.11)



Nel corso del sopralluogo è emerso che nell'unità oggetto stima sono stati realizzati e non completati alcuni lavori di ristrutturazione interna. Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella rispettiva planimetria catastale presentata al Catasto fabbricati in data 28/02/2003 e pertanto anche la regolarità edilizio urbanistica non può ritenersi verificata (le difformità sono evidenziate nella planimetria inserita nell'elaborato grafico all. nr. 6).

8. DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

8. A – FABBRICATO

8.A. 1 Caratteristiche tipologiche:

L'edificio in cui è inserita l'unità è costituito da un vecchio fabbricato ex rurale costruito presumibilmente all'inizio del secolo scorso, disposto su 3 livelli (nr. 1 piano fuori terra e nr. 2 piani seminterrati) ed è composto da complessive nr. 2 abitazioni, nr. 1 locale magazzino. Presenta struttura portante in muratura, copertura a tetto a falde, solai interni in legno. pareti esterne ultimate in "arenino" tinteggiate, finiture di tipo economico-popolare.

L'edificio ha accesso solo pedonale attraverso una ripida scalinata della lunghezza di circa mt. 150 (Strada Comunale delle Comunaglie) che si diparte nel tratto terminale della carrozzabile di Campodonico.

Dotazione condominiali e/o comuni, servitù, patti e condizioni

Diritti proporzionali di comproprietà sull'area su cui sorge il fabbricato di cui quanto in questione è parte, sulle fondazioni, sui muri perimetrali, su tutto quanto per legge, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato e sulla corte circostante l'edificio distinta con il sub. 4 della particella 788 foglio 2 del Catasto Fabbricati (vedi elaborato planimetrico all. nr. 4).

Con riferimento all'atto di acquisto dell'immobile (Atto not. Felis del 19/03/2003) si rileva:

- la servitù sul mappale 232 del foglio 2 di una fossa di latrina interrata e di passaggio di tubazioni interrate per lo scarico delle acque nere e luride a servizio del primo piano della casa in oggetto "Ca' Datu" (mapp. 231/3)
- la servitù sul mappale 232 del foglio 2 di uso pedonale lungo il confine con il mappale 230 fino alla suddetta fossa di latrina per le debite ispezioni, pulizie, ed eventuali riparazioni,
- il diritto di passaggio pedonale sul mappale 413 del foglio 2 delle tubazioni interrate per lo scarico delle acque nere e luride,
- le servitù reciproche per il passaggio di tubazioni interrate per acque bianche e nere e fogne, e per cavi elettrici e telefonici interrati a favore e contro i lotti formati nell'atto di divisione ricevuto dal Not. Marco Cagnone di Chiavari in data 15 aprile 1980 sopra citato e al quale si fa riferimento ed rinvio.

L'unità non necessita e non fa parte di condominio "costituito" per cui non risulta redatto regolamento condominiale.



8.A.2 Caratteristiche costruttive:

8.A.2.1 Caratteristiche edilizie e costruttive dell'edificio

<i>Fondazioni</i>	materiale: Muratura di pietrame condizioni: normali, non evidenti carenze
<i>Strutture verticali, travi e pilastri</i>	materiale: Muratura di pietrame e in parte in laterizio, condizioni: normali, non evidenti carenze
<i>Solai</i>	Materiale: travetti in legno e tavolato che al piano primo sono stati rinforzati con massetto in cls e rete elettrosaldata, condizioni: buone
<i>Copertura</i>	tipologia: in parte a falde materiale: legno condizioni: sufficienti/scarse; in parte "piana" materiale cls e laterizi, condizioni: scarse, da impermeabilizzare
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: non presente, condizioni sufficienti/scarse
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di pietrame e in parte in laterizio coibentazione: non presente, rivestimento: intonaco ultimato in "arenino" parzialmente staccato, condizioni: da rifare interamente.

8.A.2.2 Caratteristiche edilizie e finiture

<i>Pareti interne (intonaci)</i>	da realizzare nella misura del 50%; finitura in arenino da eseguire interamente.
<i>Soffitti</i>	i locali posti nella parte sud della casa sono privi di soffitto
<i>Infissi esterni (portone ingresso)</i>	tipologia: a doppio battente, materiale: legno, condizioni: da rifare
<i>Infissi esterni (finestre)</i>	tipologia: a doppio battente, materiale: in legno con doppio vetro. In loco sono presenti nr. 5 finestre di recente realizzazione che hanno solo necessità di manutenzione mentre altre tre finestre sono da sostituire, protezione: mancante. Il resto dell'edificio è dotato di persiane.
<i>Infissi interni (porte)</i>	non presenti
<i>Pavim. interna</i>	da realizzare
<i>Rivestimenti (servizi)</i>	da realizzare
<i>Servizi igienici</i>	da realizzare.

8.A.2.3 Impianti

<i>Elettrico</i>	da realizzare
<i>Idraulico Fognario</i>	da realizzare
<i>Termico (impianto):</i>	da realizzare.

8.A.2.4 Caratteristiche intrinseche



<i>Posizione di piano</i>	basso
<i>Luminosità/esposizione</i>	ottima
<i>Panoramicità</i>	ottima (su mare verso promontorio monte di Portofino)
<i>Rumorosità</i>	media (presenza nella valle sottostante l'edificio dell'autostrada Genova Livorno)
<i>Estensione planimetria</i>	media

Sinteticamente, trattasi di abitazione in corso di ristrutturazione in edificio bifamiliare ex abitazione rurale in pessimo stato conservativo con facciata da rifare interamente e tetto che andrà rifatto a tempi medio/brevi.

L'unità va completata con: realizzazione di soffitti, pavimenti, intonaci pavimenti, rivestimenti, serramenti per porte, finestre (in parte) e persiane, servizi igienici, impianti elettrico, termosanitario, fognario.

Per il completamento dei lavori è ipotizzabile una spesa per lavori ed oneri progettuali di circa € 95.000 ,00.

Lo stato dell'immobile e le finiture sono riscontrabili nella documentazione fotografica che si produce (allegato nr. 7).

8.A.3 Caratteristiche dimensionali (Calcolo superficie commerciale):

La superficie commerciale è stata determinata applicando:

- coefficiente correttivo pari al 100% della superficie lorda dell'appartamento e 10% per la corte, per cui la superficie lorda commerciale complessiva risulta così determinata:

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	Mq. 105,37	1,00	Mq. 105,37
Corte	Mq. 6,57	0,1	Mq. 0,66
Totale (arrot.)			Mq. 106,00

La superficie netta dei vari locali, quella lorda totale e le altezze interne nette sono riscontrabili nell'elaborato grafico che si produce (all. nr. 6).

8.A.4 Certificazione energetica:

Non risulta possibile redigere l'attestazione di prestazione energetica dell'immobile in quanto l'unità è in fase di ristrutturazione in parte priva di serramenti, intonaci interni, pavimentazione, impianto termico per riscaldamento e produzione acqua calda, perciò sprovvisto di un involucro definito ai sensi dell'art.24 comma 1 lettere b), j) della Legge Regionale 29 maggio 2007, n. 22. "Norme in materia di energia" e s.m.i.. (vedi dichiarazione all. 10).

8 B – TERRENI

8.B.1 Caratteristiche tipologiche:

Trattasi da due piccoli appezzamenti di terreno agricoli contigui posti poco a monte e poco distanti dalla casa (mt. 50,00) con accesso solo pedonale



attraverso stretti e ripidi sentieri. Di qualità in parte bosco alto e in parte vigneto/seminativo si trovano attualmente in stato di completo abbandono.

Sono ubicati in zona in forte pendio con ottima esposizione in contesto agricolo in abbandono e degradato.

8.B. 2 Caratteristiche Urbanistiche:

Al fine di verificare la potenzialità urbanistica del terreno è stato richiesto al Comune di Chiavari il Certificato di destinazione urbanistica (all. nr. 12).

Nel Comune di Chiavari si fa riferimento ai seguenti strumenti Urbanistici.

- Piano regolatore generale (97 PRG) approvato con D.P.G.R.nr. 68/2002
- Piano Urbanistico Comunale (15 PUC) adottato in data 09/12/2015 con Deliberazione del C.C. nr. 98.

Detti strumenti sono ad oggi applicabili in regime di “salvaguardia” per cui viene applicata la normativa più restrittiva e comunque ogni intervento deve essere compatibile con i due strumenti.

Dall’esame delle normative di zona si evince che l’area è posta in prossimità di manufatti emergenti ed è priva di qualsiasi indice edificatorio.

8.B.3 Caratteristiche dimensionali

La superficie dell’area è stata ricavata dalla certificazione catastale:

Identificazione	Superficie reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Terreno mapp. 239	Mq. 440,00	1,00	Mq. 440,00
Terreno mapp. 548	Mq. 1370,00	1,00	Mq. 1.370,00
Totale			Mq. 1810,00

9. VALUTAZIONE DEL LOTTO

9.1. Criterio di Stima

Per effettuare una corretta valutazione del bene in esame si è tenuto conto del metodo di stima "sintetica comparativa" in funzione della superficie lorda commerciale calcolata (vedi cap. 8) che ci permette di individuare il valore del bene sulla base degli attuali prezzi di mercato ricavati da recenti vendite per immobili similari, tenendo conto di tutte le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che possono maggiormente valorizzare e/o deprezzare il bene. Nel nostro caso tali caratteristiche possono essere così sintetizzate:

- posizione dell'immobile con riferimento alla zona in cui è inserito e alla sua accessibilità,
- periodo costruttivo, tipologia costruttiva, stato conservativo (con particolare riferimento al costo delle opere da realizzare per rendere l’abitazione usufruibile), destinazione d'uso, esposizione, luminosità, superficie,
- compravendita recente di immobili simili, situazione di mercato attuale che in questo particolare momento di grave crisi economica è in continuo



regresso e che per le aree strettamente agricole nella zona è praticamente nullo

9.2. Fonti di informazione

Per poter applicare il suddetto metodo lo scrivente ha integrato la personale conoscenza dell'attuale mercato immobiliare con accertamenti presso Tecnici e colleghi operanti nella zona e Agenzie di intermediazione immobiliare. Altresì ha effettuato consultazione delle quotazioni minime e massime fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per la fascia/zona: Extraurbana/Campodonico San Terenziano per il fabbricato (allegato nr. 9) e i Valori agricoli medi della Commissione Provinciale di Genova Agenzia delle entrate per quanto riguarda i terreni (allegato nr. 9).

9.3. Valutazione dell'immobile

Sulla scorta di quanto sopra accertato ed esposto lo scrivente ritiene congruo stimare quanto segue:

- Fabbricato: valore unitario di mercato di €. 600,00/mq. (riduzione del 57% circa della quotazione minima "OMI - abitazioni di tipo economica" in considerazione dello stato di inagibilità dell'unità e della difficoltà accesso),
- Terreno bosco alto: valore unitario di mercato di €. 0,70/mq.
- Terreno vigneto seminativo: valore unitario di mercato di €. 2,50/mq. in considerazione dello stato di abbandono in cui il terreno si trova.

Per cui avremo:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore Unitario	Valore Immobile
Abitazione	Mq. 106,00	€. 600,00	€. 63.600,00
Terreno mapp. 239	Mq. 440,00	€. 0,70	€. 308,00
Terreno mapp. 548	Mq. 1.370	€. 2,50	€. 3.425,00
TOTALE			€. 67.333,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% circa 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 (da applicare al solo fabbricato):

€. 4.433,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni (non decurtate dal valore di stima):

€. 329,00



Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di ripristino **€. 2.500,00**

8.2. Prezzo base d'asta dell'immobile

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: **€. 62.900,00**

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:	€. 60.400,00
--	---------------------

Ad evasione dell'incarico ricevuto.

Carasco li 19 gennaio 2018

L'Esperto

1. decreto di nomina con quesito (nr. 3 pagine),
2. verbale dei sopralluoghi (nr. 2 pagine),
3. visura catastale storica (nr. 4 pagine),
4. planimetria catastale dell'unità con elaborato planimetrico (nr. 3 pagine),
5. copia atto acquisto Not. Francesco Felis rep. n. 105.697 del 19 marzo 2007 (nr. 5 pagine),
6. elaborato grafico contenente: individuazione immobile su "Google Earth" e Mappa Catastale, Planimetria Catastale, Planimetria dell'unità relativa allo stato di fatto con indicazione delle destinazioni d'uso, dei punti di ripresa fotografica, delle superfici nette e lorde e delle altezze interne nette, planimetria con indicazione delle difformità urbanistiche (nr. 7 pagine),
7. documentazione fotografica (nr. 13 fotografie),
8. visura ipotecaria aggiornata (nr. 4 pagine),
9. Quotazioni OMI e Valori Agricoli medi Agenzia Entrate (nr. 3 pagine),
10. Dichiarazione in merito alla certificazione energetica,
11. Attestazione Comune di Chiavari in merito ai progetti depositati (nr. 2 pagine),
12. Certificato di destinazione urbanistica (nr. 4 pagine).

