
TRIBUNALE DI GENOVA
SEZIONE VII - CIVILE

Esecuzione Forzata

BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA
(avv. Gianluigi CELLA)

Contro

N.Gen.Rep.736/15

Procedura Divisione Endoesecutiva n.11055/2016

Giudice Dr. Andrea BALBA

ELABORATO PERITALE
Aggiornamento 14.05.2018

Tecnicoincaricato: Arch. Luciano Maggi
iscritto all'Albo 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 - fax: 0185450442
cellulare: 3356769217
email: info@maggiassociati.it
PEC: luciano.maggi@archiworldpec.it

**Beni in Camogli (Genova) Via della Repubblica 51-53
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 del negozio sito in Camogli (GE), Via della Repubblica civv. 51-53.

Composto da unico vano oltre locale igienico. L'immobile, posto al piano strada, sviluppa una **superficie reale lorda complessiva di mq 74,72 (superficie reale netta mq 53,71)**.

Il negozio è identificato al catasto fabbricati del Comune di Camogli al foglio 2 mappale 381 subalterno 1, categoria C/1, classe 7, consistenza 50 m², superficie catastale 73 m², indirizzo: Via della Repubblica n.51-53, piano T, rendita: € 2.716,56.

Intestato a:

Proprietà per 1/6.

Coerenze:

Il negozio confina:

a nord: tramite muri perimetrali con Via della Repubblica;

a est: tramite muri perimetrali con N.C.T. foglio 2 mappali 382, 384;

a sud: tramite muri divisorii con appartamento int.2 civ.4 Salita Giacomo Favale;

a ovest: tramite muri perimetrali con Salita Giacomo Favale;

sotto: con civ.5 Salita Giacomo Favale;

sopra: con appartamento int.1 civ.49 Via della Repubblica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il bene in oggetto è situato nel comune di Camogli, rinomato borgo marinaro della Riviera Ligure dalla forte vocazione turistica. L'immobile si trova nel cuore del centro storico, lungo la strada principale del commercio al dettaglio cittadino, immediatamente a monte della passeggiata a mare. L'area è caratterizzata dai tipici edifici a schiera dalle alte facciate variopinte.

Il bene in oggetto fa parte di un caseggiato pluripiano di antiche origini caratterizzato dalla particolare architettura dipinta affacciato su strada pedonale.

La zona in cui è situato l'immobile oggetto di stima, che presenta una vocazione sostanzialmente residenziale, con le classiche botteghe per il commercio al dettaglio poste ai piani terra degli edifici, dista circa 6,0 km dal casello autostradale di Recco e 350 m dalla stazione ferroviaria cittadina.

Il lotto in oggetto risulta essere la piena proprietà per la quota di 1/1 relativamente al negozio sito in Camogli, Via della Repubblica 51-53 (censito al N.C.E.U. al fg. 2 mapp. 381 sub. 1).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è situata al piano terra.

Caratteristiche zona: centrale (normale) a traffico limitato (pedonale) con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), farmacie (buono), verde attrezzato (sufficiente), ospedali (sufficiente), supermercato (buono), negozi al dettaglio (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali; i quartieri limitrofi sono Ruta, San Rocco e San Fruttuoso.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (6,0), ferrovia (0,35), autobus (0,25).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultalibero in forza di sfratto eseguito con ufficiale giudiziario con presenza della merce di proprietà degli ex conduttori da inventariare.

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 (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a

29/10/2001 ai nn. R.P. 6902. - R.G. 31512.

Importo ipoteca: £440.000.000

Importo capitale: £220.000.000

Durata: 15 anni

Debitore non datore di ipoteca:

Gravante sulla quota di 1/2 del bene oggetto di procedura esecutiva (N.C.E.U. Camogli fg.2 mapp. 381 sub.1)

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da 168 Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCO DI CHIAVARI E DELLA RIVIERA LIGURE SPA** (C.F. 00240080101),

data 04/11/2003 ai nn. R.P. 10740. - R.G. 40044.

Importo ipoteca: € 150.000

Importo capitale: € 75.000

Durata: 15 anni

Debitore non datore di ipoteca: ROMANO Elena Maria Teresa nata a Moconesi il 07/07/1932 (C.F. RMNLMR32L47F256U)

Gravante sulla quota di 1/2 del bene oggetto di procedura esecutiva (N.C.E.U. Camogli fg. 2 mapp. 381 sub.1)

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da 726 Verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCO POPOLARE SOCIETÀ COOPERATIVA** (C.F. 03700430238) **contro** a **il**

data 16/09/2015 ai nn.8844/2015, trascritto a Genova in data 25/09/2015 ai nn. R.P. 18085 - R.G. 24273.

Riferito limitatamente alla quota di 1/2 del bene oggetto di procedura esecutiva(N.C.E.U. Camogli fg.2 mapp. 381 sub.1)

Ulteriori informazioni: il pignoramento è fino alla concorrenza di € 49.702,62 oltre interessi e spese.

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 per la quota di 1/2 (medie): | € 253,00 |
| Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni antecedenti alla data della presente perizia: | € 364,39 |

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risulta munito di valido **Attestato di Prestazione Energetica (APE n. 44071 del 02/07/2014)**. Lo stesso è incluso negli allegati alla presente relazione peritale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- per la quota di 1/6 dal 18/11/1977 al 22/06/1978 in forza di denuncia di successione (da parte del padre registrata a Rapallo in data 18/09/1978 ai nn. 35/484, trascritta a Rapallo in data 20/09/1978 ai nn. R.P. 14428 - R.G. 18005.
- per la quota di 3/6 dal 22/06/1978 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Notaio Luigi Stamigna in data 22/06/1978 ai nn. 10800/913, registrato a Genova in data 06/07/1978 al n. 011241, trascritto a Genova in data 07/07/1978 ai nn. R.P. 11094 - R.G. 13687.

,
proprietaria per la quota di 1/6 dal 07/02/1989 ad oggi in forza di denuncia di successione in data 29/04/1989 ai nn. 7/670.

nato a (C.F.
proprietario per la quota di 1/6 dal 07/02/1989 ad oggi in forza di denuncia di successione (da parte del padre data ai nn.

nata il (C.F.
proprietaria per la quota di 1/6 dal 07/02/1989 ad oggi in forza di denuncia di successione (da parte del padre data 29/04/1989 ai nn. 7/670.

6.2 Precedenti proprietari:

Anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima non esistono progetti relativi alla sua costruzione. Non esistono altresì progetti afferenti all'unità immobiliare in esame.

Descrizione **negozi** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito in Camogli (GE), Via della Repubblica 51-53. L'immobile è posto al piano terra di fabbricato residenziale a schiera di 7 piani totali (6 fuori terra) per un totale di n. 8 appartamenti (n.1 al piano seminterrato e n.7 ai piani 1-5) e n.1 immobile commerciale (negozio oggetto di stima al piano terra).

L'edificio presenta muri in intonaco civile terminato in arenino tinteggiato color ocra con motivi di architettura dipinta (cornici, marcapiano, lesene ecc.) in colore chiaro. I piani terreno e seminterrato presentano decorazione dipinta a bugnato in colore rosso. I serramenti esterni sono costituiti da persiane alla genovese con scuretto apribile in legno o alluminio color verde vagone; piatte e soglie in marmo; pluviali e canali di gronda in rame; ringhiere in ferro verniciato; copertura a falde in abbadini di ardesia.

Trattasi di edificio di antica edificazione che presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia ligure con una piacevole decorazione pittorica delle facciate. Lo stato generale di conservazione e manutenzione del caseggiato è buono.

Il negozio oggetto di stima è costituito da un unico vano oltre locale igienico posto al piano terra del fabbricato. Ha un'altezza interna di m 3,28 nel vano principale e di m 1,90 nel locale wc che, in quanto ricavato in un vano sottoscala, presenta una porzione a soffitto inclinato ad altezza inferiore. L'immobile presenta due vetrine/accessi (civv. 51 e 53) direttamente sulla commerciale Via della Repubblica, due ampie finestre dotate di persiana su strada laterale (Salita Favale) e una piccola apertura dal locale igienico su distacco con altri fabbricati. Internamente, oltre a due bussole in corrispondenza degli accessi da Via della Repubblica, sono presenti dei divisori amovibili in pannelli con struttura metallica. Il negozio è altresì dotato di due vetrine pensili poste sulla facciata esterna ai lati dell'ingresso.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente.

La superficie reale lorda complessiva risulta di mq 74,72, per una superficie reale netta mq 53,71.

Destinazione urbanistica:

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente in forza di delibera approvata con D.P.G.R. n.153 del 07/10/2002 identifica l'immobile in zona A1 (Tessuto storico originario). Gli interventi ammessi sono quelli di cui agli artt. 25 e 26 delle N.T.A. del PRG.

Il mutamento in destinazione d'uso da commerciale a residenziale (che comporterebbe la corresponsione degli oneri di urbanizzazione per €72/mq di superficie agibile e la monetizzazione del posto auto per € 5.000) è consentito dalle norme di piano in tale area.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Locale unico | Sup. reale lorda | 68,32 | 1,00 | 68,32 |
| Locale unico | Sup. reale netta | 50,89 | 1,00 | 50,89 |
| WC | Sup. reale lorda | 6,40 | 0,50 | 3,20 |
| WC | Sup. reale netta | 2,82 | 0,50 | 1,41 |
| | Sup. reale lorda | 74,72 | | 71,52 |
| | Sup. reale netta | 53,71 | | 52,30 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura portante, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: solai in legno, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno con manto in abbadini di ardesia., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente/anta unica, materiale: alluminio/legno, protezione: persiane alla genovese/serrande metalliche, materiale protezione: alluminio/legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: sufficienti.

| | |
|------------------------|---|
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: graniglia genovese/piastrelle ceramiche/laminato di legno, condizioni: sufficienti. |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Gas:</i> | assente. |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, pompa di calore caldo/freddo, condizioni: sufficienti. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti. |

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.

Il più probabile valore di mercato deriva da fattori estrinseci ed intrinseci.

I primi sono fattori posizionali, ovvero esterni all'immobile in quanto valutano il contesto ambientale, sociale ed economico della zona, con particolare riferimento all'assetto urbanistico, alla viabilità, ai servizi disponibili, alla presenza di aree verdi, ecc.

I fattori intrinseci riguardano invece il bene in se, e quindi le sue caratteristiche fisico-costruttive, lo stato di manutenzione, la qualità architettonica anche dell'intero fabbricato, il livello delle finiture e degli impianti, la luminosità, la panoramicità, ecc.

Sono altresì fattori intrinseci quelli legati alla situazione ipotecaria, alla disponibilità e alla capacità di produrre reddito del bene, a eventuali limitazioni d'uso ecc.

Lo scrivente CTU, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come sopra esposte ritiene di fissare come più probabile valore di mercato € 3.150/mq.

È stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente dell'immobile.

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 Camogli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito www.agenziaterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

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 unico | 68,32 | € 3.150,00 | € 215.208,00 |
| WC | 3,20 | € 3.150,00 | € 10.080,00 |
| | 71,52 | | € 225.288,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 225.288,00 |
| - Valore a mq: | € 3.150,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 225.288,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 225.288,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Negozio | 74,72 | € 225.288,00 | € 225.288,00 |

| | |
|------------------------|---|
| <i>Pavim. Interna:</i> | materiale: graniglia genovese/piastrelle ceramiche/laminato di legno, condizioni: sufficienti. |
| <i>Impianti:</i> | |
| <i>Gas:</i> | assente. |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti. |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: buona, condizioni: sufficienti. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, pompa di calore caldo/freddo, condizioni: sufficienti. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti. |

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.

Il più probabile valore di mercato deriva da fattori estrinseci ed intrinseci.

I primi sono fattori posizionali, ovvero esterni all'immobile in quanto valutano il contesto ambientale, sociale ed economico della zona, con particolare riferimento all'assetto urbanistico, alla viabilità, ai servizi disponibili, alla presenza di aree verdi, ecc.

I fattori intrinseci riguardano invece il bene in se, e quindi le sue caratteristiche fisico-costruttive, lo stato di manutenzione, la qualità architettonica anche dell'intero fabbricato, il livello delle finiture e degli impianti, la luminosità, la panoramicità, ecc.

Sono altresì fattori intrinseci quelli legati alla situazione ipotecaria, alla disponibilità e alla capacità di produrre reddito del bene, a eventuali limitazioni d'uso ecc.

Lo scrivente CTU, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene come sopra esposte ritiene di fissare come più probabile valore di mercato € 3.150/mq.

È stata presa in considerazione la superficie lorda equivalente dell'immobile.

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 Camogli, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie Immobiliari locali, banca dati delle quotazioni immobiliari dal sito www.agenziaterritorio.it.

8.3. Valutazione corpi

A. Negozio

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 unico | 68,32 | € 3.150,00 | € 215.208,00 |
| WC | 3,20 | € 3.150,00 | € 10.080,00 |
| | 71,52 | | € 225.288,00 |

| | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - Valore corpo: | € 225.288,00 |
| - Valore a mq: | € 3.150,00 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 225.288,00 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 225.288,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|----------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Negozio | 74,72 | € 225.288,00 | € 225.288,00 |

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:

€ 33.793,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuno

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 € 2.563,00 e pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a:

€ 191.494,80

Sestri Levante, 14 Maggio 2018

Il perito
Arch. Luciano Maggi

