

hp

originale

TRIBUNALE DI CHIAVARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000072/12

Giudice Dr. Alessia SOLOMBRINO

ELABORATO PERITALE

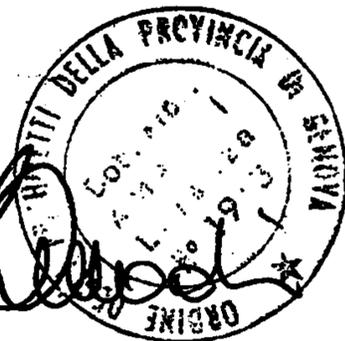
Tecnico incaricato: Arch. Lorenza Amadei
iscritto all'Albo della provincia di Genova al N. 1963
iscritto all'Albo del Tribunale di Chiavari al N. 236
C.F. MDALNZ65RS53C621H- P.Iva 01068630993

con studio in Chiavari (Genova) Viale F. Tappani n°38
telefono: 0185 599454
cellulare: 3461086373
fax: 0185 599454
email: arch.amadei@virgilio.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Depositato in Cancelleria

.....
Fuzza...
Fuzza...



**Beni in Lavagna (Genova) via Sorlana n° 26 (erroneamente indicato in
pignoramento civico n° 31)**

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lavagna (Genova) frazione Sorlana via Sorlana n° 26 (erroneamente indicato in pignoramento civico n° 31). Composto da ingresso in disimpegno /soggiorno "alla genovese" dotato di n° 2 portefinestre che danno accesso a balcone posto a Sud e n° 4 camere con accesso diretto dal soggiorno. La camera a Nord/Est è stata suddivisa, tramite pareti al rustico, in n°2 locali.

Esternamente all'appartamento, sullo stesso piano, accessibile tramite il vano scale condominiale, si trova un balcone con la latrina attualmente privo di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare è priva di impianti idrico, fognario e adduzione gas posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,7

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 1416 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 340,86.

Coerenze: a Nord distacco tramite muri perimetrali su particella 1383 ente urbano proprietà BONO Maria Rosa, CODDA Andrea, CODDA MATteo, RAFFO Assunta, Raffo Aurelia, RAFFO Marina; a Sud, Est e Ovest distacco tramite muri perimetrali su particella 1411 proprietà RAFFO Assunta, sotto appartamento proprietà RAFFO Assunta; sopra appartamento proprietà RAFFI Rina.

Note: E' erroneamente indicato come indirizzo il civico n°31 invece dell'effettivo civico n° 26. Vedi Allegato n° 2, n°3 e n°4

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

DESCRIZIONE DEL COMUNE.

La cittadina di Lavagna si sviluppa sulla costa della Riviera Ligure di levante nel Tigullio, ma anche nell'immediato entroterra. Geograficamente a dividere la città dalla vicina Chiavari è il torrente Entella, sfociante in mare proprio al confine dei due comuni rivieraschi. Dista 46 km da Genova, capoluogo della omonima provincia cui il comune appartiene. Lavagna conta 13.131 abitanti per una densità abitativa di 947 abitanti per chilometro quadrato. Si contano 10.383 abitazioni per 6.220 famiglie con una percentuale quindi di abitazioni destinate ai residenti pari al 60%.

Il centro sorge a 6 metri sul livello del mare. Lavagna è situata lungo la Strada Provinciale (già Strada Statale) 1 Aurelia. Inoltre è raggiungibile anche grazie al proprio casello autostradale sull'Autostrada A12. E' inoltre dotata di stazione ferroviaria.

Sul territorio comunale si riscontra la presenza di un Asilo Nido Comunale, di Scuole Materne Comunali, di Scuole Primarie e Secondarie Comunali. Sono presenti strutture di accoglienza per anziani.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia estimativa è ubicato in frazione collinare alle spalle di Cavi di Lavagna, la zona dista km 7 dal centro cittadino e non è dotata di alcun servizio a parte la linea di autobus che collega la frazione Barassi con il centro. Il fabbricato è parte di un piccolo nucleo urbano, composto di alcune abitazioni unifamiliari in linea, e di due fabbricati a corpo singolo di tipologia padronale. Il sito è immediatamente sottostante la chiesa di Sorlana raggiungibile tramite strada carrabile, diramazione della principale circonvallazione. Percorsi circa 400 metri si trova un piccolo piazzale ad uso parcheggio auto e da questo si diparte breve sentiero interponderale pedonale che porta al fabbricato cui fa parte il bene in oggetto. Il luogo gode di ampia luminosa vista di pregio su tutta la vallata a uliveti e sul mare.

La proprietà immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato di tipologia padronale, datato sul frontespizio del portone principale 1931, in pessime condizioni manutentive dei prospetti e delle coperture.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria agricole
Collegamenti pubblici (km): aeroporto (55), autobus (0,5), autostrada (9), ferrovia (7), porto (7).

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:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di l. P.A. sede in Genova c.f. (quota diritto proprietà 1/1 contro m nato il a (c.f. quota diritto proprietà 1/1; a firma di Ufficiale Giudiziario di Chiavari in data 22/05/2012 ai nn. 528/12, trascritto a Chiavari in data 06/07/2012 ai nn. 5376/4462. -
Il credito per cui si procede ammonta a Euro 94.073,89, oltre interessi e spese occorrente.

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 dell'acquirente

4.2.1. Iscrizioni:

✓ Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. SEDE IN GENOVA C.F. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro** a S) c.f. I quota diritto proprietà 1/1, a firma di Dott. VERDE Pierpaolo Notaio in Santa Margherita Ligure in data 16/12/2008 ai nn. 6854/3028, iscritto a Chiavari in data 18/12/2008 ai nn. 12817/1649.
importo ipoteca: Euro 600.000,00
importo capitale: Euro 300.000,00
Tasso interesse annuo 7,6%, durata anni 20.

✗ Iscrizione legale (Attiva) derivante da Ipoteca Esattoriale a favore di **EQUITALIA SESTRI S.P.A. SEDE IN GENOVA C.F. 01822130165 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro I**) c.f. quota diritto proprietà 1/1, a firma di Equitalia Sestri S.P.A. in data 20/09/2010 ai nn. 31/4810, iscritto a Chiavari in data 01/10/2010 ai nn. 8705/1422.
importo ipoteca: Euro 170.383,00
importo capitale: Euro 85.191,50

E' presente anche una seconda unità negoziale con un'immobile in Sestri Levante (GE).

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di BANCA CARIGE S.P.A. SEDE IN GENOVA C.F. 03285880104 QUOTA DIRITTO PROPRIETÀ 1/1, contro

(c.f.) 00Y quota diritto proprietà 1/1, a firma di Tribunale di Chiavari in data 30/09/2011 ai nn. 958/2011, iscritto a Chiavari in data 12/12/2011 ai nn. 10581/1455.
importo ipoteca: Euro 89.572,52
importo capitale: Euro 89.572,52

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA CARIGE S.P.A. sede in Genova c.f. 03285880104 quota diritto proprietà 1/1 contro _____ ito il _____ a _____ (_____ c.f. _____ quota diritto proprietà 1/1; a firma di Ufficiale Giudiziario di Chiavari in data 22/05/2012 ai nn. 528/12, trascritto a Chiavari in data 06/07/2012 ai nn. 5376/4462. -

Il credito per cui si procede ammonta a Euro 94.073,89, oltre interessi e spese occorrente.

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: frazionamento di una camera in n°2 vani distinti. I tramezzi sono al rustico in parte ancora da terminare, non sono presenti infissi interni. Il tutto può essere facilmente rimosso.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

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 insolute alla data della perizia: € 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato composto da tre appartamenti che non hanno nominato un amministratore condominiale e non hanno costituito un condominio. Dotazione condominiale è la scala comune interna.

Si segnala che nonostante non sia stato segnalato nell'atto di compravendita il fabbricato cui fa parte l'appartamento è fondo intercluso. L'accesso pedonale avviene tramite breve sentiero insistente sulla corte della particella 1383, sulle particelle 1415 e 1411 di altrui proprietà

Ulteriori avvertenze: L'unità immobiliare è sprovvista di attestazione di certificazione energetica

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 *Attuali proprietari:*

_____ c.f. *Omisse* 00Y quota diritto proprietà 1/1; proprietario dal 16/12/2008 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Dott. Pierpaolo VERDE Notaio in Santa Margherita Ligure (GE) in data 16/12/2008 ai nn. 6853/3027, registrato a Rapallo in data 16/12/2008 ai nn. 2670 IT, trascritto a Chiavari in data 18/12/2008 ai nn. 12816/9945.
(Vedi Allegato n° 1)

6.2 Precedenti proprietari:

BONO Maria Rosa nata a Carrodano (SP) il 2/12/1934 c.f. BNOMRS34T42B839K quota diritto proprietà 1/2; RAFFO Marina nata a Lavagna (GE) il 27/2/1971 c.f. RFFMRN71B67E488K quota diritto proprietà 1/2; proprietario dal 17/12/1994 al 16/12/2008 in forza di denuncia di successione a firma di Ufficio del Registro in data 23/10/2000 ai nn. 71/861, registrato a Chiavari in data 16/12/2008 ai nn. 72 vol 861, trascritto a Chiavari in data 25/11/2000 ai nn. 9170/6941.

Successione legittima in morte del rispettivo coniuge e padre sig. RAFFO Gio Batta, nato a Lavagna il 21/3/26 ed ivi deceduto in data 17/12/1994.

RAFFO Gio Batta nato a Lavagna (GE) il 21/3/1926 c.f. RFFGNN26C21E488T quota diritto proprietà 1/1, proprietario da data antecedente il ventennio al 17/12/1994 in forza di Sentenza per divisione ereditaria a firma di Corte di Appello di Genova, Sez. IV Civile in data 06/12/1993 ai nn. 999, cron. 4493, rep. 915, trascritto a Chiavari in data 27/06/2008 ai nn. 6440/4883.

Successione di RAFFO Rinamaria nata il 06/02/1928 a Lavagna ed ivi deceduta in data 10/05/1992, eredità al fratello, alle due sorelle e ai due nipoti figli ex sore.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato è stato edificato nell'anno 1931, ante primo regolamento edilizio del Comune di Lavagna dell'anno 1933, ante Legge Urbanistica 17/08/1942 n°1150. Presso i competenti uffici comunali non si trovano titoli abilitativi inerenti il fabbricato stesso.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Lavagna (Genova) frazione Sorlana via Soflana n° 26 (erroneamente indicato in pignoramento civico n° 31).

Composto da ingresso in disimpegno /soggiorno "alla genovese" dotato di n° 2 portefinestre che danno accesso a balcone posto a Sud e n° 4 camere con accesso diretto dal soggiorno. La camera a Nord/Est è stata suddivisa, tramite pareti al rustico, in n°2 locali.

Esternamente all'appartamento, sullo stesso piano, accessibile tramite il vano scale condominiale, si trova un balcone con la latrina attualmente privo di apparecchi sanitari.

L'unità immobiliare è priva di impianti idrico, fognario e adduzione gas posto al piano secondo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 114,7

Identificato al catasto fabbricati: foglio 8 mappale 1416 subalterno 2, categoria A/3, classe 1, composto da vani 5,5, posto al piano 1, - rendita: 340,86.

Coerenze: a Nord distacco tramite muri perimetrali su particella 1383 ente urbano proprietà BONO Maria Rosa, CODDA Andrea, CODDA MATteo, RAFFO Assunta, Raffo Aurelia, RAFFO Marina; a Sud, Est e Ovest distacco tramite muri perimetrali su particella 1411 proprietà RAFFO Assunta, sotto appartamento proprietà RAFFO Assunta; sopra appartamento proprietà RAFFI Rina.

Note:

E' erroneamente indicato come indirizzo il civico n°31 invece dell'effettivo civico n° 26. Vedi Allegato n° 2, n°3 e n°4

L'edificio è stato costruito nel l'anno 1931.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt. 3,42.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera di consiglio comunale n° 83 del 26/11/1998, D.P.G.R. 887 del 14/09/1998, adozione anno 1994, l'immobile è identificato nella zona AP Agricolo produttiva

Norme tecniche ed indici: La Zona AP comprende le parti del territorio comunale riservate alle attrezzature e residenze connesse ad attività agricole.

Le destinazioni d'uso consentite sono: residenza, depositi agricoli, attività agrituristica, parcheggi.

Sul patrimonio esistente è consentito:

-l'ampliamento di edifici esistenti entro il limite massimo del 20% del volume residenziale fino ad un massimo di 50 mc.

-la ristrutturazione edilizia nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla L.R. 25/93 art.2

-un incremento del numero dei vani superiore ad 1/3 di quelli esistenti fermo restando il l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggio purchè ogni unità abbia superficie utile non inferiore a 70 mq, siano al massimo 3 le unità derivate

Sull'immobile vige anche vincolo ambientale in base al D.M. 02/03/1964 (vincolo panoramico)

Vedi Allegato n° 5

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	105,25	1,00	105,25
Balconi	Sup. reale lorda	8,35	0,30	2,51
Latrina	Sup. reale lorda	1,10	0,30	0,33
	Sup. reale lorda	114,70		108,09

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Travi:

materiale: legno, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: sufficienti.

Copertura:

tipologia: a terrazzo e in parte a falde, materiale: legno, condizioni: pessime.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: pessime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: pessime.

Infissi interni:

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

Manto di copertura:

materiale: abbadini di ardesia, coibentazione: inesistente, condizioni: pessime.

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: pessime.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle tipo marmette di cemento di vari colori a seconda degli ambienti, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: graniglia alla genovese, condizioni: pessime.

Note: sui balconi

Rivestimento:

ubicazione: cucina, materiale: inesistente.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: inesistente.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: scarse.

Scale:

posizione: a rampe parallele, rivestimento: lastra unica in ardesia, condizioni: scarse.

Note:

Impianti:

Antenna collettiva:

tipologia: assente.

Antifurto:

tipologia: assente.

Ascensore:

tipologia: assente.

Citofonico:

tipologia: assente.

Gas: tipologia: assente.
Elettrico: tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: da collaudare.
Telefonico: Note: E' presente nel vano scale condominiale il contatore elettronico
tipologia: assente.
Termico: tipologia: assente.
Idrico: tipologia: con tubazioni a vista, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: pessime, conformità: da collaudare.
Note: E' visibile un'adduzione idrica con tubazioni in facciata e un unico rubinetto sito sul balcone principale. All'interno dell'appartamento non è presente l'impianto.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Ai fini della valutazione si è considerato il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile in esame, comparato con il valore di immobili con stessa destinazione d'uso opportunamente corretti in relazione all'area geografica di localizzazione ed ai prezzi di mercato di beni simili.

Inoltre è stato tenuto in considerazione:

- il contesto urbano con particolare riferimento all'ubicazione,
- lo stato di manutenzione che nel complesso dell'appartamento risulta pessimo, come pure è pessimo lo stato di manutenzione dei prospetti, delle coperture,
- l'inesistenza delle adduzioni acqua e gas, l'inesistenza dell'impianto fognario e le condizioni dell'impianto elettrico,
- la data di costruzione,
- la destinazione d'uso.

Aspetto importante è quello dell'ubicazione dell'immobile che risulta in zona periferica ma di pregio.

La zona è caratterizzata da insediamenti quasi esclusivamente residenziali di tipo sparso o isolato unifamiliare immersi nella campagna.

I collegamenti viari risultano sufficienti, il fabbricato padronale cui fa parte se pur vetusto è di pregio architettonico, l'ampio terrazzo a sud, l'ubicazione in area tranquilla ma raggiungibile carrabilmente, le vedute tutte di pregio e di ampio respiro contribuiscono ad incrementare la richiesta sul mercato.

Per quanto sopra esposto il valore al metro quadrato di superficie commerciale assunto per la valutazione del bene oggetto di stima è pari € 1.800 (€ milleottocento)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Genova e Osservatorio Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio di Genova, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari, ufficio tecnico di Lavagna Ufficio Tecnico Edilizia Privata ed Urbanistica Ufficio Violazioni Edilizie, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsino Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare (come studi tecnici) agenzie immobiliari presenti in zona.

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	105,25	€ 1.800,00	€ 189.450,00

Balconi	2,51	€ 1.800,00	€ 4.509,00
Latrina	0,33	€ 1.800,00	€ 594,00
	108,09		€ 194.553,00

- Valore corpo:	€ 194.553,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 194.553,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 194.553,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	114,7	€ 194.553,00	€ 194.553,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 7% 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:	€ 13.618,71
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
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:	

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 180.934,29
--	---------------------

Relazione lotto 001 creata in data 16/07/2013
Codice documento: E035-12-000072-001

il perito
Arch. Lorenza Amadei



Giudice Dr. Alessia SOLOMBRINO
Perito: Arch. Lorenza Amadei