

Valeria Lelli Architetto

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA
Sezione VII
R.E. 621/2017**

Procedura promossa da:

Porto di Lavagna S.p.A.

Avv. Amedeo Rovatti

Contro

Avv. -

RELAZIONE DI STIMA



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI CAUSA

a. Box sito in Lavagna, Via Porto Turistico, 159, piano T, composto da unico vano.

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna in capo a:

Porto di Lavagna S.p.A. (intera proprietà superficiaria) e al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile (proprietà dell'area) coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 3, mappale 1498, subalterno 207, Zona censuaria -, categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17,00 - R.C. € 149,26.

A confini:

NORDEST:	Sub 209
SUDEST:	aree comuni di transito
SUDOVEST:	terrapieno
NORDOVEST:	sub 200
SOPRA:	aree comuni a giardino
SOTTO:	terra

La planimetria catastale è corrisponde allo stato dei luoghi.

b. Posto barca numero 64 del pontile "F" in Lavagna, Calata Porto turistico

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lavagna in capo a:

Porto di Lavagna S.p.A. (intera proprietà superficiaria) e al Demanio dello stato con sede in Geova (proprietà dell'area) coi seguenti dati:

Sezione urbana -, foglio 3, mappale 1361, subalterno 322, Zona censuaria -, categoria D/9 – R.C. € 45.660 (la rendita catastale fa riferimento all'intero insieme dei posti barca).

A confini:

NORDEST:	Posto barca 62
SUDEST:	specchio acqueo
SUDOVEST:	Posto barca 66
NORDOVEST:	pontile comune a tutti subalterni
SOPRA:	cielo
SOTTO:	acqua



La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi. Le dimensioni del posto barca sono pari a 12x3,75 mt.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Le due unità fanno parte del Porto Turistico di Lavagna sito in aree demaniali la cui concessione cinquantennale è stata assentita in data 22.06.1974 (scadenza 22.06.2024) e che è dotato di un numero complessivo di ormeggi pari a 1.509 (cfr. all. C), e così suddivisi:

fino a 20 mt. 1.400

da 20 a 30 mt. 87

da 30 a 40 mt 16

ormeggi oltre 40 mt 6

Lunghezza massima 51,30 mt.

A servizio del porto risultano inoltre le seguenti attività¹:

Alaggio, varo e movimentazioni con gru semoventi, travel lift e carrelli fino a 350 T, Cantieri navali e officine navali, Officine meccaniche, Officine Idrauliche, Mastri d'ascia, Carpenteria metallica, Carpenteria in legno, Stazione rifornimento carburanti, Docce e servizi igienici, Agenzie di brokeraggio e noleggio, Velai, Ship Chandlery, Ristorante, Bars Owner's Club, Fitness e gym. La profondità varia da 2 a 5 mt.

2.1 Collegamenti pubblici

Il porto di Lavagna è situato a 10 minuti a piedi dalla Stazione FF.SS. di Lavagna, a 5 minuti dalla fermata bus di Via Previati e 8 minuti a piedi dalla fermata bus di Corso Buenos Aires (mezzi in transito in direzione Bargonasco).

3. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE (BOX)

3.1 Ambienti facenti parte dell'unità immobiliare

Locali	Mq	n° finestre e relativa esposizione	Note	Foto di riferimento
Vano unico	17,04 ²	-		5-6-7-8-9-10

¹ Dati estrapolati dal sito <http://www.portodilavagna.com>

² I dati rilevati coincidono esattamente con quelli a Catasto



3.2 Caratteristiche strutturali

Strutture verticali	Pilastri in CA – condizioni presumibilmente buone
Travi	Travi in CA – condizioni presumibilmente buone
Solaio di Copertura	Laterocemento - condizioni da verificare: presenza di ingenti perdite e sicura compromissione del manto di impermeabilizzazione. Finitura esterna tetto verde/terrazzato praticabile
Scale	In CA - condizioni presumibilmente buone

3.3 Componenti edilizie e costruttive

Pavimentazione esterna	Asfalto e quadrotte di cemento per la rampa – condizioni mediocri
Pareti esterne	Muri controterra, inadeguatamente impermeabilizzati
Serranda esterna	A libro in metallo – condizioni mediocri
Serranda interna	Basculante manuale in acciaio – condizioni accettabili
Pavimenti	Battuto di cemento – condizioni mediocri
Pareti	In tinta lavabile – condizioni pessime

3.4 Impianti

Ascensore	Assente
Elettrico	Entro canaletta presumibilmente a norma

4. STATO DI POSSESSO

Il posto barca risultava vacante al momento del sopralluogo. Il box risultava invece occupato da effetti personali.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- 5.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
- 5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- 5.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna



5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura³

- 5.2.1 Pignoramenti: Verbale pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 28.09.2017 al n° 5316 del Registro Generale e al n° 6928 del Registro Particolare, a favore Porto di Lavagna S.p.A. e contro
- 5.2.2 Altre limitazioni d'uso: nessuna
- 5.2.3 Difformità urbanistiche e/o edilizie: si veda oltre
- 5.2.4 Difformità catastali: nessuna
- 5.2.5 Altro: come riportato nella relazione notarile a firma Dott.sa Alessandra LAI, notaio in Chiavari, e con riferimento all'intero compendio:
- pignoramento a favore del Comune di Lavagna trascritto a Chiavari il 15.03.1994 ai nn. 1430/1128
 - sentenza dichiarativa di fallimento della "Cala dei Genovesi" S.P.A. trascritta a Chiavari il 26.02.1999 al n° 1033 del Reg. Part. e sentenza di omologazione di concordato fallimentare trascritta a Chiavari il 19.05-2000 al n° 2823 del Reg. Part.
 - Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Ministero dei Trasporti, trascritto a Chiavari il 20.12.1999 al n° 6946 del Reg. Part. e in rettifica il 22.04.1999 n° 2989 del Reg. Part.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

All'attuale proprietario i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di cessione di proprietà superficaria in concessione demaniale a rogito Notaio Ezio Oliva di Somma Lombardo in data 09.07.2009, atto n° 112522/14021 di repertorio, trascritto a Chiavari il 10.08.2009 al n° 7231 Registro Generale, e al N° 5540 del Registro Particolare della Conservatoria di Chiavari, parte cedente la società IL , con sede in Mesenzana, con la precisazione che detto contratto è duraturo fino alla scadenza della concessione demaniale sopra citata e delle eventuali sue proroghe e/o rinnovi.

³ Come riportati su Relazione Notarile a firma Dott.sa Alessandra LAI, notaio in Lavagna, e verificati dalla scrivente a mezzo ispezione ipotecaria di cui in allegato



6.2 Precedenti proprietari

La società cedente IL PILASTRO S.R.L aveva a sua volta acquistato il diritto in oggetto dal Signor [REDACTED], relativamente al posto barca, e dal Signor [REDACTED] relativamente all'autorimessa, in forza dell'atto di cessione di proprietà superficiaria in concessione demaniale a rogito Notaio Ezio OLIVA di Somma Lombardo in data 29.11.2006 n° 109.348 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 28.12.2006 ai NN° 10115 e 10116 del Registro Particolare.

Il Sig. [REDACTED] aveva a sua volta acquistato il diritto di proprietà superficiaria sul posto barca in oggetto dalla Società concessionaria "PORTO DI LAVAGNA S.P.A.", in forza dell'atto di cessione di proprietà superficiaria in concessione demaniale autenticato dal Notaio Pompea DI PALMA di Sesto San Giovanni in data 24.07.2001 n° 78401 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 30.07.2001 al N.° 5605 del Reg. Part. Il Signor [REDACTED] aveva a sua volta acquistato il diritto di proprietà superficiaria dell'autorimessa in oggetto dalla Società concessionaria "PORTO DI LAVAGNA S.P.A.", in forza dell'atto di cessione di proprietà superficiaria in concessione demaniale autenticato dal Notaio Pompea DI PALMA di Sesto San Giovanni in data 08.02.2002 n° 81183 di Repertorio, trascritto a Chiavari il 25.02.2002 al N.° 1660 del Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE

Le opere a mare sono state costruite in accordo ad Autorizzazione n° 500/1974, mentre le opere a terra sono state costruite con Autorizzazione n° 1622/1984. Le relative planimetrie prelevate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lavagna riportano uno stato a progetto congruo con quanto rilevato dalla scrivente. Si precisa tuttavia che non è mai stata rilasciata l'agibilità completa dal Comune per le opere in questione (cfr. all. E) e che da allora sussistono vari contenziosi fra il Comune e le Società che si sono succedute alla gestione del Porto.

7.1 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 7.1.1 Oneri di regolarizzazione edilizia: per quanto visto sopra non è evidentemente attuabile alcuna forma di regolarizzazione urbanistica/edilizia in capo al singolo proprietario, presente e futuro.
- 7.1.2 Oneri di regolarizzazione catastale: nessuno.



8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente PUC – Piano Urbanistico Comunale, di cui all'allegato H –, i due immobili in oggetto sono ricompreso nella zona D4S "Zona per impianti al servizio dell'attività turistica e porto turistico" mentre nella normativa paesaggistica del P.T.C.P, in ambito AI MA (Attrezzature e Impianti - Regime normativo di MANTENIMENTO).

9. VINCOLI

I fabbricati in oggetto non risultano oggetto di vincolo sotto i profili architettonici, archeologici, paesaggistici.

10. DIVISIONE IN LOTTI

E' ovviamente possibile procedere autonomamente con la vendita dei singoli immobili, in lotti separati come oltre evidenziato. Si lascia al Giudice l'opportunità di valutare questa soluzione in relazione anche alle spese da sostenersi per la vendita separata.

11. ALTRE NOTIZIE PER L'ACQUIRENTE

Come già specificato sopra la concessione demaniale è in scadenza (22.06.2024): in tal senso la proprietà superficiaria acquisita dagli eventuali acquirenti decadrà automaticamente in tale data.

Infine per quanto riguarda le spese in capo alle due proprietà, come da mail degli Uffici del Porto di Lavagna S.P.A. di cui in allegato L, le spese annuali di cui al preventivo 2018 inerenti il posto barca e il box sono rispettivamente pari ad €. 2331,16 ed € 389,21. Per quanto riguarda le spese straordinarie (rifacimento pontili) l'addebito per il posto barca e' di circa €. 750,00/850,00.

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1 Criteri di stima

Per la valutazione si è applicato il metodo di stima sintetico-comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi agli immobili in questione. In particolare i prezzi di riferimenti sono stati desunti dal confronto diretto con le Agenzie di zona che hanno di recente venduto in area. In rapporto ai valori suddetti si è tenuto comunque conto di parametri quali la miglior accessibilità (sia nel caso del posto



barca che nel caso del box) e dello stato di manutenzione (con particolare riferimento alle ingenti perdite riscontrate nel box).

I prezzi così riscontrati sono stati abbattuti del 20% al fine di raggiungere un prezzo di base d'asta più appetibile.

12.2 Fonti d'informazione

- Acquisizione diretta presso le Agenzie di Mediazione Immobiliare della zona.
- Esame delle inserzioni presenti sui portali web
- Esame della Banca Dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. all. I). Si specifica tuttavia che tali valori (aggiornati al II semestre 2017) che per completezza sono stati comunque visionati, risultano, a giudizio della scrivente, meno attendibili di quelli riscontrati direttamente con le Agenzie.

12.3 Stima del valore a base d'asta

Lotto 1: Proprietà superficaria di box sito in Lavagna, Via Porto Turistico, 159, piano T, composto da unico vano, avente superficie commerciale pari a 17 mq.

Valore originario determinato a corpo: € 7.000,00; valore decurtato del 20%

€ 5.600,00

(euro cinquemilaseicento/00), che risulta pertanto essere il valore di base d'asta del primo lotto.

Lotto 2: Proprietà superficaria di posto barca numero 64 del pontile "F" in Lavagna, Calata Porto turistico.

Valore originario determinato a corpo: € 12.400,00; valore decurtato del 20%

€ 9.920,00 che arrotondano a:

€ 9.900,00

(euro novemilanovecento/00), che risulta pertanto essere il valore di base d'asta del secondo lotto.

13. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL CTU

13.1 Operazioni peritali

- Nomina come esperto nella procedura sopra epigrafata in data 05.03.2018
- Giuramento telematico in data 06.03.2018



- Accesso agli immobili in data 27.03.2018.

13.2 Accertamenti presso Enti pubblici

- Acquisizione Planimetria Catastale
- Acquisizione documentazione di progetto presso Comune di Lavagna, in data 05.03.2018 e 26.07.2018

Genova, 03.09.2018

L'esperto
Valeria Lelli Architetto



Allegati:

- All. A Planimetrie Catastali
- All. B Visure Catastali
- All. C Planimetria Generale del Porto Turistico di Lavagna
- All. D Elaborati di progetto
- All. E Documentazione relativa all'iter di approvazione
- All. F Estratto di PUC vigente
- All. G Elenco formalità
- All. H Allegato Fotografico
- All. I Quotazioni OMI II semestre 2017 (per il box)
- All. L Mail inerenti spese in capo alle proprietà



Valeria Lelli Architetto

- All. M Atto di acquisto

