
TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lari Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 662/2018 del R.G.E.

contro

XX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	7
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 662/2018 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 164.088,00	17



INCARICO

In data 05/11/2018, il sottoscritto Arch. Lari Marco, con studio in Via Montevideo, 11 int 2a - 16121 - Genova (GE), email studiolarimarco@larimarco.191.it, Tel. 339 5054980, Fax 010 565256, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 44.499393 9.476780)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1

DESCRIZIONE

Immobile esecutato:

in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Amborzasco – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Amborzasco-Monte Penna ed a sud mappale 275.

Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.

L'accesso è avvenuto regolarmente alla presenza del funzionario SOVEMO e dell'Esecutata

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XX

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XX
- Regime patrimoniale

Immobile di proprietà di XX. Proprietà XX nata a il, codice fiscale, coniugata in regime di

CONFINI

Su tutti i lati altri mappali di cui al Foglio 80 del Comune di Santo Stefano Aveto. In particolare: A nord con strada ed altra proprietà, ad est con particela 274 e strada, a sud con altra proprietà, ad ovest con strada ed altra proprietà

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Agriturismo	91,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,65 m	Terra
Portico	11,40 mq	11,40 mq	0,50	5,70 mq	2,65 m	Terra
Autorimessa	140,00 mq	149,24 mq	0,50	74,62 mq	2,55 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				182,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di fabbricato cielo terra adibito ad agriturismo, con annesso porticato ed autorimessa interrata. L'immobile oggetto di stima è in zona periferica di Santo Stefano d'Aveto, ma comodamente raggiungibile in automobile. Il fabbricato è dotato di impianti tecnologici per il suo riscaldamento ed illuminazione, gli impianti non sono certificati ai sensi di legge in sede di sopralluogo infatti alla specifica richiesta del CTU è stato riferito che non esistono certificazioni e dichiarazioni di conformità ai sensi di legge.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/2005 al 20/10/2008	XX	Catasto Fabbricati Fg. 80, Part. 576, Sub. 2, Zc. 2 Categoria D10 Rendita € 2.652,00



Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	80	576	2	2	D10				2652	1		

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
80	576				Ente Urbano		2493				

Corrispondenza catastale

La signora XX ha acquistato gli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278 con atto a rogito Notaro Carlo Rivara di Chiavari in data 2 Maggio 1996 N. 104.128 Rep. registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 3 Giugno 1996 R.P.NN. 3130-3131, dato atto che il signor YY ha riconosciuto che tali beni sono personali del coniuge signora XX che ne è pertanto proprietaria esclusiva.

- Continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento: SI
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento invariata: SI
- Situazione della proprietà attualmente invariata: SI

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 567 secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Santo Stefano di Aveto il certificato di residenza dell'Esecutata, dal quale risulta che è residente nel Comune di Santo Stefano di Aveto presso il cespite oggetto di stima. L'esecutata XX risulta coniugata in regime diLa signora XX ha acquistato gli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278 con atto a rogito Notaro Carlo Rivara di Chiavari in data 2 Maggio 1996 N. 104.128 Rep. registrato e trascritto presso la



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 3 Giugno 1996 R.P.NN. 3130-3131, dato atto che il signor YY ha riconosciuto che tali beni sono personali del coniuge signora XX che ne è pertanto proprietaria esclusiva.

PATTI

Dal sopralluogo di concerto con il Funzionario SOVEMO, presente si dà atto che il cespite è abitato dall'Esecutata e in buone condizioni di uso e utilizzo; al momento del sopralluogo non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta essere in buone condizioni di uso ed utilizzo. Il cespite adibito a funzione agrituristica ubicato in fabbricato cielo terra è caratterizzato da buone finiture di tipo edile ed impiantistiche, (si ricorda però che gli impianti elettrici e speciali, termo idrico e sanitari, impianti gas di cui i bomboloni interrati e di riscaldamento non risultano certificati ai sensi di legge). Il cespite adibito ad autorimessa interrata è anch'esso in discrete condizioni di uso ed utilizzo.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di stima in Santo Stefano d'Aveto non risulta inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altri immobili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Descrizione del bene pignorato: in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Ambrascio – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Ambrascio-Monte Penna ed a sud mappale 275.

Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato a quanto visibile dall'esterno e dall'interno si presente in buone condizioni statiche e buone condizioni di uso ed utilizzo, al momento è agibile ed abitato dal debitore.

Cespite con destinazione agrituristica

Fondazioni: presumibilmente del tipo in c.a. dirette su platea o cordoli.

Esposizione: su quattro lati comunque ampia.



Strutture verticali: di tipo misto e lignee in copertura.
Manto di copertura: in tegole con fermaneve.
Pareti esterne: presumibilmente in foratoni e/o mattoni con e senza intercapedine.
Pavimentazione interna: ceramica in buone condizioni.
Infissi: In legno e alluminio comunque in buone condizioni.
Copertura fabbricato: Capriate e copertura acapanna
Scale: scala di accesso al soppalco non regolare dal punto di vista edilizio quindi non inserito nei parametri di stima.
Impianto: Gli impianti termici, idrici di riscaldamento ed elettrici e speciali, fognari non sono a norma in quanto non certificati.
Terreno esclusivo: corte e giardino di 2500 mq

Cespite con destinazione autorimessa
Fondazioni: presumibilmente del tipo in c.a. dirette su platea o cordoli.
Esposizione: su un lato verso corte, su tre lati interrata
Strutture verticali: di tipo misto e c.a.
Manto di copertura: autorimessa interrata sopra la copertura quindi il suolo
Pareti esterne: presumibilmente in foratoni e/o mattoni con e senza intercapedine.
Pavimentazione interna: cemento e/o elicotterato e /o cemento liscio in buone condizioni.
Infissi: In legno e alluminio comunque in buone condizioni.
Solaio copertura: Solaio Piano cementizio
Scale: nessuna
Impianto: Autorimessa priva di impianto di riscaldamento ed elettrici e speciali, fognari non sono a norma in quanto non certificati.
Terreno esclusivo: corte e giardino di 2500 mq

Terreno e corte:
Terreno a prato di mq 2500 annesso. Sul sedime del terreno sono presenti manufatti non regolari dal punto di vista edilizio sommariamente descritti: fabbricato adibito a locale tecnico privo di regolarità edilizia e capanna anch'essa priva di regolarità edilizia, entrambi i due fabbricati citati quindi non sono inseriti nei parametri di stima e sono oggetto di richiesta di demolizione e rimessa in pristino da parte del Comune di Santo Stefano di Aveto e conseguente ricorso al Presidente della Repubblica da parte dell'Esecutivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Cespite occupato da XX nata a il codice fiscale, coniugata in regime di

PROVENIENZE VENTENNA LI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La signora XX ha acquistato gli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278 con atto a rogito Notaro Carlo Rivara di Chiavari in data 2 Maggio 1996 N. 104.128 Rep. registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 3 Giugno 1996 R.P.NN. 3130-3131, dato atto che il signor YY ha riconosciuto che tali beni sono personali del coniuge signora XX che ne è pertanto proprietaria esclusiva.

- Continuità delle trascrizioni ex articolo 2650 c.c. per il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento: SI
- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento invariata: SI
- Situazione della proprietà attualmente invariata: SI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chiavari aggiornate al 07/01/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Oneri di cancellazione

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle precitate formalità e contestualmente corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che in relazione alle formalità da cancellare per ogni annotamento attualmente risultano in essere:

- per quanto riguarda le ipoteche volontarie a favore di Banca Carige una volta estinto il relativo debito garantito la banca dovrebbe dare comunicazione alla competente conservatoria a sensi dell'art. 40 bis D.Lgs. 385/1993;
- per quanto riguarda l'ipoteca legale a favore di Equitalia Sestri previa estinzione del relativo debito garantito la stessa creditrice trasmette alla competente conservatoria il titolo per la cancellazione senza alcun onere a carico del debitore originario;
- per quanto riguarda i pignoramenti invece previo ordine di cancellazione da parte del giudice nel decreto di trasferimento dell'immobile occorre depositare il decreto alla competente conservatoria e provvedere alle annotazioni i cui oneri di cancellazione ammontano ad Euro 294,00 per ciascun pignoramento.

Precisazioni

Con atto a rogito suddetto Notaro Rivara in data 2 Maggio 1996 N. 104.129 Rep. registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari in data 3 Giugno 1996 R.P.N. 3132 è stato stipulato a favore del Comune di Santo Stefano D'Aveto atto unilaterale d'obbligo edilizio sui terreni su cui insistono gli immobili in oggetto.



Formalità pregiudizievoli eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chiavari a tutto il 27 Novembre 2018:

- ipoteca volontaria in data 7 Novembre 2007 R.P.N. 2396 di Euro 360.000,00 (trecentosessantamila) a favore di Banca Carige S.p.A. a garanzia di mutuo di Euro 180.000,00 (centoottantamila) concesso con atto a rogito Notaro Carlo Rivara di Chiavari in data 16 Ottobre 2007 N. 165.596 Rep.;
- ipoteca legale in data 2 Ottobre 2009 R.P.N. 1263 di Euro 18.284,32 (diciottomiladuecentoottantaquattro virgola trentadue) a favore di Equitalia Sestri Spa con sede in Genova a garanzia di un capitale di Euro 9.142,16 (novemilacentoquarantadue virgolasedici);
- ipoteca volontaria in data 9 Dicembre 2010 R.P.N. 1744 di Euro 114.000,00 (centoquattordicimila) a favore di Banca Carige S.p.A. a garanzia di mutuo di Euro 57.000,00 (cinquantasettemila) concesso con atto a rogito suddetto Notaro Rivara in data 12 Novembre 2010 N. 171.682 Rep.;
- pignoramento in data 3 ottobre 2013 R.P.N. 6401 nascente da provvedimento emesso dal Tribunale di Chiavari in data 26 Luglio 2013 N. 764 Rep. a garanzia di un capitale di Euro 3.272,63 (tremiladuecentosettantadue virgola sessantatre) a favore di Eurodrink di Barilari G. & Del Cherico D. s.n.c. con sede in Mezzanego;
- pignoramento in data 10 ottobre 2018 R.P.N. 7470 nascente da provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Genova in data 18 Settembre 2018 N. 9083 Rep. a garanzia di un capitale di Euro 193.042,09 (centonovantatremilaquarantadue virgola zero nove) a favore di Prelios Credit Servicing Spa con sede in Milano.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santo Stefano d'Aveto in data 20.11.2018 e rilasciato in pari data:

- Il PRG Vigente modificato ed integrato come descritto nel CDU Allegato agli atti riporta il Foglio 80, Mappale 576 in zona E3 Zona Boschiva secondo gli articoli 46, 57, 58, 60 e 67 delle Norme di Attuazione. Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di livello puntuale approvata con DPGR num. 249 del 05.10.1999.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da un esame effettuato all'ufficio Edilizia Privata del Comune di Santo Stefano d'Aveto a seguito della richiesta agli atti compilata dallo scrivente CTU, sono emerse delle problematiche di tipo edilizio autorizzativo per quanto riguarda alcuni manufatti parzialmente interrati e fuori terra di seguito specificati, oltre a piccole e medie difformità nel fabbricato a destinazione agrituristica.

La planimetria catastale agli atti poi non è conforme per quanto attiene il fabbricato a destinazione agrituristica per i seguenti aspetti di seguito elencati: Chiusura due finestre riportate nelle diverse pratiche edilizie acquisite, presenza del soppalco con posizionate numero due camere da letto accessibile con scala in legno direttamente dall'atrio del piano terra. Siamo quindi in presenza di difformità catastali.

Per quanto attiene invece le difformità edilizie presenti nel terreno di proprietà consistono in: Locale parzialmente interrato adiacente alla autorimessa posizionato lateralmente ad essa dove è ubicato il gruppo scaldante del complesso, tale manufatto realizzato in c.a. e muratura ha prospetto rivestito in pietra e porta di accesso verso corte. Altra irregolarità riguarda il capanno posizionato



nella corte avente tetto a capanna, struttura mista e copertura a due falde. Tali due manufatti secondo la corrispondenza comunale non risultano regolarizzabili ed il Comune con proprio atto a richiesto la rimessa in pristino e la demolizione. L'atto con cui la Civica Amministrazione ha chiesto la rimessa in pristino è la num. 5058 del 13.12.2010. La parte debitrice sulla scorta del provvedimento Comunale ha redatto Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica in data 13.04.2011 ancora in itinere. Il Volume Tecnico interrato ed il Capanno non sono stati inseriti cautelativamente nei parametri di stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ecco qui di seguito la cronostoria sommaria delle pratiche edilizie che si sono succedute:
Concessione Edilizia num. 07/95 del 07/10/1996
Concessione Edilizia in Sanatoria num. 116 del 1998
Concessione Edilizia (ampliamento volumetrico e cdu del locale a rifugio montano) num. 26/2000 del 27/07/2001
Fine Lavori locale adibito a rifugio montano num. 3902 del 08/08/2001
Concessione Edilizia num. 118/98 del 08/11/2000
Concessione Edilizia num. 86 del 2001
Permesso di Costruire in Sanatoria (autorimessa) num. 52 del 2006
Ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi Prot. num. 5058 del 13.12.2010
Diniego Istanza in Sanatoria (capanna tettoia abusiva) num. 432 del 26.01.2010 e num. 2590 del 15.06.2010
Ricorso Straordinario al Presidente della Repubblica del 13.04.2011 trasmesso in Comune in data 14.04.2011

In seguito alla attenta disamina dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento in sunto esistono le seguenti difformità.
Chiusura due finestre riportate nelle diverse pratiche edilizie acquisite, presenza del soppalco con posizionate numero due camere da letto (non regolari dal punto di vista edilizio in quanto l'autorizzato prevede sottotetto ma non accessibile) accessibile con scala in legno direttamente dall'atrio del piano terra. Siamo quindi in presenza di difformità catastali.
Per quanto attiene invece le difformità edilizie presenti nel terreno di proprietà consistono in:
Locale parzialmente interrato adiacente alla autorimessa di posizionato lateralmente ad essa dove è ubicato il gruppo scaldante del complesso, tale manufatto realizzato in c.a. e muratura ha prospetto rivestito in pietra e porta di accesso verso corte. Altra irregolarità riguarda il capanno posizionato nella corte avente tetto a capanna, struttura mista e copertura a due falde.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Trattasi di lotto unico di seguito descritto:

in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Amborzasco – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Amborzasco-Monte Penna ed a sud mappale 275.

Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1

Immagine esecutata: in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Amborzasco – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Amborzasco-Monte Penna ed a sud mappale 275. Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 576, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 576, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 182.320,00

Utilizzato metodo sintetico comparativo.

Per quanto attiene la determinazione del bene è fondamentale considerare la presenza di irregolarità edilizie riscontrate e illustrate negli atti comunali agli atti e nella scrivente CTU. Le irregolarità elencate non regolarizzabili e la rimessa in pristino dal punto di vista urbanistico comportano una decurtazione ritenuta congrua pari al 10% del valore di stima.

In ragione di ciò la valutazione finale del cespite oggetto di stima ammonta all'importo stimato con il metodo sintetico comparativo decurtato del 10%, per ripristino dello stato dei luoghi e pratiche edilizie conseguenti.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Agriturismo Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1	182,32 mq	1.000,00 €/mq	€ 182.320,00	100,00	€ 182.320,00
				Valore di stima:	€ 182.320,00

Valore di stima: € 182.320,00

Deprezzamento del 10,00 %

Valore finale di stima: € 164.088,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva da segnalare

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 07/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lari Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Agriturismo ubicato a Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1
Immobile esecutato: in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Ambrorzasco – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Ambrorzasco-Monte Penna ed a sud mappale 275. Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 576, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 576, Qualità Ente Urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Santo Stefano d'Aveto in data 20.11.2018 e rilasciato in pari data: - Il PRG Vigente modificato ed integrato come descritto nel CDU Allegato agli atti riporta il Foglio 80, Mappale 576 in zona E3 Zona Boschiva secondo gli articoli 46, 57, 58, 60 e 67 delle Norme di Attuazione. Zona soggetta a Vincolo Paesaggistico di livello puntuale approvata con DPGR num. 249 del 05.10.1999.

Prezzo base d'asta: € 164.088,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 662/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 164. 088,00

Bene N° 1 - Agriturismo			
Ubicazione:	Santo Stefano d'Aveto (GE) - Località Casoni, edificio 1, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Agriturismo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 80, Part. 576, Sub. 2, Zc. 2, Categoria D10 Identificato al catasto Terreni - Fg. 80, Part. 576, Qualità Ente Urbano	Superficie	182,32 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta essere in buone condizioni di uso ed utilizzo. Il cespite adibito a funzione agrituristica ubicato in fabbricato cielo terra è caratterizzato da buone finiture di tipo edile ed impiantistiche, (si ricorda però che gli impianti elettrici e speciali, termo idrico e sanitari, impianti gas di cui i bomboloni interrati e di riscaldamento non risultano certificati ai sensi di legge). Il cespite adibito ad autorimessa interrata è anch'esso in discrete condizioni di uso ed utilizzo.		
Descrizione:	Immobile esecutato: in Comune di Santo Stefano D'Aveto, lungo la strada provinciale Casoni di Amorzasco – Monte Penna fabbricato non distinto da numero civico, adibito ad agriturismo, posto al piano terreno, con circostante corte urbana cintata della superficie di circa 2500 metri quadrati, con locale autorimessa interrato, il tutto un sol corpo a confini: a nord, est ed ovest strada provinciale Casoni di Amorzasco-Monte Penna ed a sud mappale 275. Detto immobile è iscritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Genova - Territorio Servizi Catastali Comune Santo Stefano D'Aveto al Catasto Fabbricati al foglio 80, mappale 576, subalterno 2 (già 1), categoria D/10, rendita catastale Euro 2.652,00, dato atto che lo stesso ha corrispondenza al Catasto Terreni con il mappale 576 (generato dalla fusione degli originari mappali 172, 271, 273, 277 e 278) del foglio 80 di are 24 e centiare 93.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

