David Camposaragna
Geometra
Consulente del Tribunale di Genova

Via S.S. Giacomo e Filippo 35/3
16122 Genova
Tel./Fax: +39 010/81.99.003
Cell:+39 349/472.35.90
e-mail: geom.david@libero.it
pec: david.camposaragna@geopec.it

Codice Fiscale: CMP DVD 74T19 D969O
Partita Iva: 01561320993

R.E. 884/15 e 386/18

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione VII°

Fallimenti ed Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A.

Avvocato Ernesto Lavatelli

Avvocati Raffaele Rosi Bernardini ed Enza Stramandinoli

AGENZIA ENTRATE E RISCOSSIONI

Avvocato Dott. Gianni Dario Giavotto

Avvocati Enrico Moroni, Daniela Franchi e Paolo Repetto

contro

debitore esecutato

Avvocato Alessandra Boccardo

G.E.: Dott. Rosario AMMENDOLIA

RELAZIONE DI STIMA

(In ottemperanza all'ordinanza del 01/02/2019, lo scrivente ha riformulato la presente relazione, che sostituisce integralmente quella depositata in data 01/03/2016, ridefinendo la composizione del lotto unico).

LOTTO UNICO: *Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da un* ***fabbricato ad uso civile abitazione****, da terra a tetto sviluppantesi nei piani terra, primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna, sito in Comune di Camogli (Ge), Via Aurelia Civ.97 e corte pertinenziale circostante, da un* ***posto auto annesso in corpo separato****, posto al piano terra, sito in Comune di Camogli (Ge), Via Aurelia Civ.67 e da un'****area pertinenziale circostante, di proprietà esclusiva****, composta dai Mappali 243, 353 e 354.*

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

-) **Fabbricato ad uso civile abitazione:** Piena proprietà al Sig.

del fabbricato ad uso civile abitazione sito in Comune di Camogli (GE), Via Aurelia Civ. 97 e più precisamente composto da:

- al piano terra, ingresso, due piccoli ripostigli ricavati nel sottoscala e nella intercapedine, una camera, un bagno, soggiorno, cucina, portico, locale tecnico e corte circostante;
- al piano primo, tre camere tre bagni, due disimpegni, un corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio e balcone;
- al piano secondo (sottotetto costituito da locali non abitabili), tre camere, due bagni, due disimpegni, soggiorno e terrazzo.

1.1 - Dati tecnici:

Piano Terra:

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq.	105,65;
Veranda:	superficie lorda commerciale: mq.	22,67;
Corte pertinenziale:	superficie lorda commerciale: mq.	154,70.

Piano Primo:

Appartamento:	superficie lorda commerciale: mq.	168,23;
Balcone:	superficie lorda commerciale: mq.	10,67.

Piano Secondo (Sottotetto):

Locali non abitabili:	superficie lorda commerciale: mq.	52,65;
Terrazzo:	superficie lorda commerciale: mq.	38,33.

1.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 105,65 + 25% di mq. 22,67 + 10% di mq. 154,70 + mq. 168,23 + 15% di mq. 10,67 + 50% di mq. 52,65 + 25% di mq. 38,33 = mq. 332,53 arrotondata a mq. 333,00.

1.3 – Identificativi catastali

- L'appartamento, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli in capo al Sig. con i seguenti dati:

Sezione UNICA, foglio 3, mappale 244 sub. 1 – Via Aurelia Civ. 97, piano T-1-2, – categoria A/7 - classe 3 - vani 12,5 - R.C. €. 3.421,53 (cfr. con All. **D1**).

1.4 – Regolarità catastale

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale a mani dello scrivente, si sono riscontrate le seguenti difformità:

Piano Terra:

- creazione di due piccoli locali ad uso ripostiglio, ricavati nel vano sottoscala (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **35**, **36** e **37**);
- creazione di un locale tecnico nella veranda (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **19** e **20**).

Piano Primo:

- creazione di una tramezza in cartongesso di divisione, tra il locale soggiorno e la zona camere, con conseguente creazione di un corridoio (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **49** e **51**);
- demolizione della spallina alla sinistra della porta d'ingresso, al locale bagno, posto all'interno della camera a nord-ovest (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **43** e **44**);
- creazione di una tramezza di divisione nel corridoio di accesso al ripostiglio.
- non corretta rappresentazione grafica delle due nicchie poste ai lati del camino nel locale soggiorno, (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **50**).

Piano Secondo (Sottotetto):

- i tre locali di sgombero, posti a nord-est, sono stati trasformati in camere da letto (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **65**, **67**, **68** e **71**).

- creazione di numero due bagni, all'interno delle due camere ricavate poste a nord-est (vedi sub doc. "**N**" foto n°. **66**, **69** e **70**).

1.5 – Confini

Il fabbricato ad uso civile abitazione così confina:

- a nord: distacco su corte pertinenziale circostante;
- a est: distacco su corte pertinenziale circostante;
- a sud: distacco su corte pertinenziale circostante;
- ovest: distacco su corte pertinenziale circostante;
- sopra: copertura a tetto;
- sotto: terrapieno.

-) Posto auto annesso in corpo separato: Piena proprietà al Sig.

del posto auto annesso in corpo separato posto al piano terra, sito in Comune di Camogli (GE), Via Aurelia Civ. 67 e più precisamente:

piccolo fabbricato, da cielo a terra ad uso autorimessa.

2.1 - Dati tecnici:

Posto Auto: superficie lorda commerciale: mq. 24,00;

2.2 - Calcolo superficie virtuale

mq. 24,00 x 1,00 = mq. 24,00.

2.3 – Identificativi catastali

- Il posto auto, risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camogli in capo al Sig. con i seguenti dati:

Sezione UNICA, foglio 3, mappale 355 – Via Aurelia Civ. 67, piano T, – categoria C/6 - classe 3 – 24 m^2 - R.C. €. 264,01 (cfr. con All. **D2**).

2.4 – Regolarità catastale

Dalle ricerche effettuate, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Genova, non è stato possibile reperire la planimetria catastale del posto auto annesso, in quanto non presente in archivio e nella banca dati informatizzata.

2.5 – Confini

Il posto auto annesso così confina:

- a nord: terrapieno;
- a est: terrapieno;
- a sud: con muro perimetrale su altra u.i.u. (Box);
- ovest: distacco su corte di accesso e la Via Aurelia;
- sopra: soprastante mappale 354 (di proprietà esclusiva);
- sotto: terrapieno.

-) Area pertinenziale circostante di proprietà esclusiva: Piena proprietà al Sig. dell'area pertinenziale circostante, di proprietà esclusiva, sita in Comune di Camogli (GE).

3.1 – Identificativi catastali

- L'area pertinenziale, risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Camogli (cfr. con estratto di mappa All. **D**) in capo al Sig.

con i seguenti dati:

Mappale 243:

Sezione UNICA, foglio 3, mappale 243, qualità ULIVETO, classe 3, 1.440 m^2, Reddito Dominicale €. 4,83, Reddito Agrario €. 3,72 (cfr. con All. **D3**);

Mappale 353:

Sezione UNICA, foglio 3, mappale 353, qualità BOSCO CEDUO, classe 1, 790 m^2, Reddito Dominicale €. 1,02, Reddito Agrario €. 0,20 (cfr. con All. **D4**);

Mappale 354:

Sezione UNICA, foglio 3, mappale 354, qualità FRUTTETO, classe 2, 1.100 m^2, Reddito Dominicale €. 15,91, Reddito Agrario €. 11,36 (cfr. con All. **D5**).

3.2 – Confini

L'area pertinenziale circostante di proprietà esclusiva così confina:

Mappale 243:

- a nord: con mappali 1009, 458, 476, 884;
- a est: con mappale 353 (di proprietà esclusiva);
- a sud: con corte pertinenziale del fabbricato (mappale 244);
- ovest: distacco sulla Via Aurelia.

Mappale 353:

- a nord: con mappali 884 e 1009;
- a est: con mappale 1033;
- a sud: con mappale 354 (di proprietà esclusiva);
- ovest: con mappale 243 e corte pertinenziale del fabbricato (mappale 244).

Mappale 354:

- a nord: con mappale 243, corte pertinenziale del fabbricato (mappale 244) e mappali 353 e 1033;
- a est: con mappale 1033;
- a sud: con mappale 247;
- ovest: distacco sulla Via Aurelia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Collinare, caratterizzata da insediamento di tipo sparso, costituito da edifici isolati o riuniti in piccole aggregazioni a destinazione prevalentemente residenziale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, i beni oggetto della presente relazione sono situati a monte rispetto alla Via Aurelia, con accesso indipendente dalla stessa.

Collegamenti pubblici: Il centro di Camogli dista circa Km. 1,5 ed è collegato tramite la linea 73 dell'ATP, la Stazione ferroviaria di Camogli - San Fruttuoso dista circa Km.1,40, mentre lo Svincolo autostradale di Recco dista circa Km. 4,00.

3. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare è nella disponibilità del Sig. (si allega certificato di residenza sub doc. "**C**").

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 provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Il terreno pertinenziale alla costruzione è stato asservito a favore del Comune di Camogli a servizio della costruzione con atto di asservimento autenticato dal Notaio Filippo Rivani Farolfi di Chiavari in data 17/03/1998 Rep. n°. 69458, trascritto a Genova il 16/04/1998 al Rep. n°. 6004 di formalità.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione contro del 11/12/2007 – R.P. n°. 13904, R.G. n°. 51302 Pubblico Ufficiale Borghero Franco Rep. n°. 52771/17434 del 10/12/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – immobili siti in Camogli (cfr. con All. **B**);
- Iscrizione contro del 21/07/2014 – R.P. n°. 2382, R.G. n°. 16824 Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Perugia Rep. n°. 2888/2014 del 26/06/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo – immobili siti in Camogli (cfr. con All. **B**).

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione contro del 13/11/2015 – R.P. n°. 21324, R.G. n°. 28881 Pubblico Ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Rep. n°. 11236/2015 del 09/11/2015, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili – immobili siti in Camogli (cfr. con All. **B**).

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

4.3 Oneri di regolarizzazione Edilizia e Urbanistica dei beni:

-) Fabbricato ad uso civile abitazione: E' stata presentata in data 20/03/2015 con prot. n°.4977, una D.I.A. per ristrutturazione con ampliamento volumetrico e spostamento ascensore in variante all'autorizzazione paesaggistica del 29 luglio 2013 prot. n°.12588712, tali opere, ad oggi, non sono ancora iniziate.

A seguito del sopralluogo si sono rilevate delle difformità rispetto all'ultimo progetto approvato in Comune, descritte al punto "*1.4 – Regolarità catastale*".

Le opere di cui sopra sono sanabili ai sensi della Legge Regionale n°.16/08 con la presentazione di una nuova pratica edilizia ed il pagamento dei relativi oneri, stimati presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Camogli, in circa €. 20.000,00.

4.4 Oneri di regolarizzazione Catastale dei beni:

-) Fabbricato ad uso civile abitazione: Completata la sanatoria edilizia, dovrà essere ripresentata una nuova planimetria catastale riportante la nuova distribuzione interna di tutti i piani, il costo viene stimato in circa €. 750,00 (comprensivo dei diritti catastali pari ad €.50,00).

-) Posto auto annesso in corpo separato: Dovrà essere presentata una nuova planimetria catastale, del posto auto esistente, il costo viene stimato in circa

€. 250,00 (esente dal pagamento dei diritti catastali, in quanto la planimetria non è presente in Catasto).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE

Le spese ordinarie annue di gestione del compendio immobiliare, ammontano complessivamente ad **€. 12.200,00 circa** e sono cosi suddivise:

- IMU **€. 2.500,00 circa**;
- Tassa sui rifiuti: **€. 1.500,00 circa**;
- Utenze: Gas **€. 2.500,00 circa**, Acqua: **€. 700,00 circa**, Luce: **€. 1.200,00 circa**;
- Giardiniere e prodotti per il giardino: **€. 3.800,00 circa.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

Al Sig. i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita, Rep. n°.14882 del 02/10/2007, a rogito del Notaio Grazia Cherubini di Perugia, per acquisto fattone dalla Sig.ra
(cfr. con All. I).

6.2 Precedenti proprietari

Alla Sig.ra i beni oggetto di perizia sono pervenuti per atto di compravendita, Rep. n°.7078 del 26/09/1995, a rogito del Notaio Massimo Linares di Milano, per acquisto fattone dalla
in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni, registrato a Milano l'11/10/1995 al n°. 17804 serie 2V e trascritta a Genova il 21/10/1995 al n°. 16748 di formalità (cfr. con All. I).

7. REGOLARITA' EDILIZIA

-) Fabbricato ad uso civile abitazione: A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Camogli non è stato reperito il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

Dal raffronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi, non rappresentato correttamente nella planimetria catastale (cfr. con All. **D1**), si è rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni, descritta alla voce "*1.4 – Regolarità catastale*".

Le sopra descritte difformità potranno essere regolarizzate, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, ai sensi della Legge Regionale n°.16 del 06/06/2008.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Camogli risulta depositata la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n°.37 del 19/04/1993 (pratica n°.114/91) (cfr. con All. **E**);
- Concessione Edilizia, n°.47, rinnovo del 09/11/1994 (prot. n°.5455) (cfr. con All. **E1**);
- Concessione Edilizia, n°.21, 1° variante del 10/05/1996 (prot. n°.8825/95) (cfr. con All. **E2**);
- Concessione Edilizia, n°.43, 2° variante, del 20/08/1997 (prot. n°.11084/96) (cfr. con All. **E3**);
- Pratica Edilizia n°.9164 del 12/04/2008 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria (cfr. con All. **E4**);
- Pratica Edilizia n°.224/09 costruzione box interrato ai sensi art.9 L.122/89 e s.m.i., rampa di accesso e sistemazioni esterne (cfr. con All. **E5**);
- Pratica Edilizia n°.44/15 ampliamento ai sensi dell'art. 3 della L.R. 49/09 (Piano Casa Liguria) e s.m.i. (cfr. con All. **E6**).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile con provvedimento n°. 17118 del 02/08/2006 (cfr. con All. **E7**).

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Camogli non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

-) Posto auto annesso in corpo separato: A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Camogli non è stato reperito il progetto relativo alla costruzione del fabbricato.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Camogli non risultano depositate domande di concessione in sanatoria.

8. INDAGINE URBANISTICA

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G. – Piano Regolatore Generale – approvato con D.P.G.R. n° 153 in data 07/10/2002, i beni oggetto di stima, censiti al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 3, sono inseriti in Zone aventi le seguenti destinazioni urbanistiche (cfr. con Certificato di Destinazione Urbanistica n°.5 rilasciato dal Comune di Camogli il 18-01-2016 All. **F**):

-) Fabbricato ad uso civile abitazione: il fabbricato, Mappale 244, ricade in Zona E2 (Agricolo - Ambientale) di Piano Regolatore Generale ed in Zona ID MA, (Insediamenti diffusi - Regime normativo di mantenimento), di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) approvato con D.C.R. n°.6 del 26/02/1990 - Assetto Insediativo;

-) Posto auto annesso in corpo separato: il posto auto, Mappale 355, ricade in Zona A3 ed E2 (Agricolo - Ambientale) di Piano Regolatore Generale ed in Zona ID MA, (Insediamenti diffusi - Regime normativo di mantenimento), di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) approvato con D.C.R. n°.6 del 26/02/1990 - Assetto Insediativo;

-) Area pertinenziale circostante di proprietà esclusiva: l'area pertinenziale circostante, di proprietà esclusiva, Mappali 353 e 354, ricade in Zona E2 (Agricolo - Ambientale) di Piano Regolatore Generale ed in Zona ID MA, (Insediamenti diffusi - Regime normativo di mantenimento), di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, mentre il Mappale 243, ricade in Zona E2 e Zona

Viabilità di Piano Regolatore Generale ed in Zona ID MA, (Insediamenti diffusi - Regime normativo di mantenimento), di Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) approvato con D.C.R. n°.6 del 26/02/1990 - Assetto Insediativo.

9. VINCOLI

Il compendio immobiliare risulta sottoposto al vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n°.42, art.136 come attribuito dal Decreto Ministeriale del 11/06/1954:

- vincolo 070247: Promontorio di Portofino Belvedere sulla Riviera Ligure (D.M. del 11/06/1954), pubblicato sulla G.U. n°.140 del 22/06/1954 (cfr. con All. **G**);
- vincolo 070009: Zona sita nel Comune di Camogli a monte della Via Aurelia costituita da una ampia distesa verde appartenente alla fascia costiera come cornice alta del Golfo Paradiso ricca di alberature (D.M. del 27/07/1962), pubblicato sulla G.U. n°.239 del 22/09/1962 (cfr. con All. **G1**);
- 070246: Complesso paesistico del Monte Esoli, naturale prosecuzione del promontorio di Portofino, con le cime Caravagli Ampola Esoli e Ruta, ricche di vegetazione mediterranea e antichi abitati nei comuni di Recco Camogli Rapallo e Santa Margherita I. (D.M. del 24/04/1985). pubblicato sulla G.U. n°.143 del 19/06/1985 (cfr. con All. **G2**).

10. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

-) Fabbricato ad uso civile abitazione:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.
- Copertura: tipologia: tetto a falde - condizioni: sufficienti.

- Scale: tipologia: a rampe in cemento armato - ubicazione: interna - servo scala: assente - condizioni: sufficienti.
- Balcone: materiale: soletta in c.a. con ringhiera in ferro - condizioni: sufficienti.
- Terrazzo (a tetto): materiale: soletta in c.a., parapetto balustra in cemento - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: piazzale antistante il portone in lastre di pietra - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: intonaco in arenino alla genovese - condizioni: sufficienti.
- Cancello d'ingresso: tipologia: a doppia anta - materiale: ferro - condizioni: buone.
- Porta d'ingresso: doppia anta a battente in legno tamburato - condizioni: sufficienti.
- Scala di collegamento tra Piano Terra e Piano Primo: tipologia: gradini in marmo, pianerottolo in marmo - pareti scale in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Scala di collegamento tra Piano Primo e Piano Secondo (Sottotetto): tipologia: gradini in legno, pianerottolo in parquet - pareti scale in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni: doppia anta a battente in alluminio - condizioni: sufficienti – persiane in pvc - condizioni: sufficienti.
- Infissi interni: porte a battente in legno condizioni: sufficienti.
- Cucine: pareti in tinta lavabile rivestite in parte con piastrelle in ceramica - condizioni: sufficienti.

- Bagni: pavimento in parquet, pareti rivestite in parte con piastrelle in ceramica ed in parte con tinta lavabile - condizioni: sufficienti.
- Pavimenti: ai vari piani in parquet condizioni: discrete, ad eccezione delle due cucine poste al piano terra ed al piano primo ed al disimpegno d'ingresso al piano primo, adiacente alla cucina, in piastrelle condizioni: mediocri.
- Pareti: in tinta lavabile - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Citofonico: presente.
- Ascensore: Assente.
- Gas: alimentazione: gas metano.
- Elettrico: sottotraccia.
- Fognatura: allacciata alla rete comunale.
- Idrico: sottotraccia ed allacciata alla rete comunale.
- Telefonico: sottotraccia.
- Termico: autonomo.

-) Posto auto annesso in corpo separato:

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: pilastri e travi in c.a. tradizionale - condizioni: sufficienti.
- Travi: cemento armato - condizioni: sufficienti.
- Solai: tipologia: latero cemento - condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

- Pavimentazione esterna: piazzale antistante l'ingresso al box in asfalto - condizioni: sufficienti.
- Pareti esterne: muratura a camera d'aria - rivestimento: in pietra faccia a vista - condizioni: sufficienti.

- Porta di accesso: tipologia: serranda manuale ad anta unica - materiale: alluminio - condizioni: sufficienti.
- Pavimento: in battuto di cemento condizioni: sufficienti.
- Pareti: intonaco a rustico - condizioni: sufficienti.

Impianti:

- Elettrico: fuoritraccia.

-) Area pertinenziale circostante di proprietà esclusiva: L'area pertinenziale è composta in parte da un terreno con terrazzamenti tipicamente liguri, sui quali è edificato il fabbricato, mentre gli altri terreni presentano un forte declivio, con zone parzialmente inaccessibili con la presenza di folti arbusti e vegetazione spontanea e muretti a secco.

11. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La classe energetica del fabbricato ad uso civile abitazione è la **G** con IPE **117,92** kWh/m^2, attestato di certificazione energetica **n°. 9651** trasmesso il **07-03-2016** (cfr. con All. **L**).

12. VALUTAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

12.1. Criteri di Stima

Per la valutazione si ritiene di potere applicare il metodo di stima sintetico comparativa effettuata sulla base di prezzi di mercato noti relativi alla località, afferenti cespiti assimilabili, per caratteristiche e consistenza, a quelli in argomento oggetto di recenti contrattazioni di cui si ha notizia.

La stima del valore venale terrà inoltre conto dell'esposizione, dell'orientamento, del piano e del grado di finitura, nonché dello stato di conservazione e manutenzione e la data di costruzione dei fabbricati di cui i beni in questione fanno parte.

L'analisi dei valori di mercato in zona, riferiti al metro quadro di superficie lorda virtuale come in precedenza calcolata, costituirà infine la base per la determinazione del valore venale dei beni considerati liberi.

12.2. Fonti di informazione

Acquisizione diretta presso le agenzia di mediazione immobiliari della zona;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*;

esame della banca dati dei valori di mercato espressi *dall' Osservatorio F.I.A.I.P.*;

acquisizione dei dati di mercato desunti dagli annunci di vendita immobiliare proposti dai principali quotidiani locali e dai settimanali specializzati.

Per la valutazione dei beni censiti al Nuovo Catasto Terreni, si prendono in esame i Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova, attualmente disponibili, relativi all'annualità 2013, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n°.36 del 04/09/2013, i beni ricadono nella Regione Agraria n°.8 (Colline Litoranee di Chiavari).

12.3. Stima del valore a base d'asta

-) Fabbricato ad uso civile abitazione:

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2015 - Semestre 1 Fascia/zona: Periferica/COLLINARE - BANA Codice di zona: D1 - Microzona catastale n°.2			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Ville e Villini	Normale	€ 3.300,00	€ 4.800,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 3.300,00.

- Appartamento della superficie virtuale pari a mq. 333,00:

mq. 333,00 x €/mq. 3.300,00 = €. 1.098.900,00.

-) Posto auto annesso in corpo separato:

I valori minimi e massimi, della valutazione OMI, relativi all'immobile oggetto della presente stima sono i seguenti:

Quotazioni immobiliari Anno 2015 - Semestre 1 Fascia/zona: Periferica/COLLINARE - BANA Codice di zona: D1 - Microzona catastale n°.2			
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)	
		Min	Max
Box	Normale	€ 2.050,00	€ 2.850,00

Lo scrivente precisa che il segmento, tra i valori minimo e massimo indicati nella tabella soprastante, nel quale si colloca l'immobile oggetto di stima è quello minimo, ovvero pari ad €. 2.050,00.

- Posto auto, della superficie virtuale pari a mq. 24,00;

mq. 24,00 x €/mq. 2.050 = €. 49.200,00.

-) Area pertinenziale circostante di proprietà esclusiva:

I Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova, attualmente disponibili, relativi all'annualità 2013, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n°.36 del 04/09/2013, Regione Agraria n°.8 (Colline Litoranee di Chiavari) nei quali i beni oggetto della presente stima ricadono sono i seguenti:

Valori Agricoli Medi della Provincia di Genova - Annualità 2013 Regione Agraria n°.8 - Colline Litoranee di Chiavari Comuni di: AVEGNO, CAMOGLI, CARASCO, CHIAVARI, COGORNO, LAVAGNA, LEIVI, MONEGLIA, PIEVE LIGURE, PORTOFINO, RAPALLO, RECCO, SANTA MARGHERITA LIGURE, SESTRI LEVANTE, SORI, ZOAGLI						
Foglio	Mappale	Coltura	Superficie (Mq.)	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Valore Agricolo (Euro/Mq.)	Valore
3	243	Uliveto	1.440,00	€ 58.165,00	€ 5,82	€ 8.375,76
3	353	Bosco Ceduo	790,00	€ 4.486,00	€ 0,45	€ 354,39
3	354	Frutteto	1.100,00	€ 61.925,00	€ 6,19	€ 6.811,75
					Totale	**€ 15.541,90**

13. DIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente precisa che il compendio immobiliare non essendo divisibile in natura forma un lotto unico.

Valutato unitariamente il valore dei singoli beni, che compongono il compendio immobiliare, il valore a base d'asta complessivo del lotto unico è pertanto il seguente:

LOTTO UNICO
Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da un **fabbricato ad uso civile abitazione**, da terra a tetto sviluppantesi nei piani terra, primo e secondo collegati tra loro a mezzo di scala interna, sito in Comune di Camogli (Ge), Via Aurelia Civ.97 e corte pertinenziale circostante, da un **posto auto annesso in corpo separato**, posto al piano terra, sito in Comune di Camogli (Ge), Via Aurelia Civ.67 e da un'**area pertinenziale circostante, di proprietà esclusiva**, composta dai Mappali 243, 353 e 354.
Valore complessivo del lotto unico: €. 1.163.641,90.
Riduzione del 5% del prezzo determinato per assenza della garanzia vizi ed evizione: €. 58.182,10.
Valore a base d'asta: €. 1.105.459,80.

14. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE DAL C.T.U.

14.1 – Operazioni peritali

- nomina con ordinanza in data 07/12/2015, esperto nella procedura sopra epigrafata dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Mirko PARENTINI;
- giuramento in sede dell'udienza in data 12/01/2016;
- fissazione del sopralluogo in data 15/01/2016, mediante invio di raccomandata al Sig. e comunicazione via PEC al creditore procedente;

- sopralluogo, presso i beni oggetto della presente procedura, alla presenza del Sig. effettuato in data 08/02/2016;
- Richiesta di copia dell'atto di compravendita al Notaio Grazia Cherubini di Castiglione del Lago (Perugia) e successiva ricezione tramite raccomandata dello stesso;
- Ritiro copie e scansioni delle Pratiche Edilizie, presso il Centro Copie Levante a Recco (GE).

14.2 – Accertamenti presso Enti ed Uffici Pubblici

- Visure Telematiche Catastali dei beni, presso il portale dell'Agenzia del Territorio di Genova;
- accesso presso l'Agenzia del Territorio di Genova per l'acquisizione dell'estratto di mappa e per richiedere copia della planimetria del posto auto annesso in corpo separato;
- accesso presso l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica e Condono del Comune di Camogli per l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative;
- accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova per ispezione ipotecaria aggiornata al 19/02/2016.

-----000-----

ALLEGATI:

ALL. A: Lettera Raccomandata R.R;
ALL. B: Ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
ALL. C: Certificato di residenza;
ALL. D: Estratto di mappa;
ALL. D1: Documentazione Catastale del Fabbricato;
ALL. D2: Documentazione Catastale del Posto auto annesso;
ALL. D3: Documentazione Catastale Fg.3 Mapp. 243 (area pertinenziale circostante);
ALL. D4: Documentazione Catastale Fg.3 Mapp. 353 (area pertinenziale circostante);

ALL. D5:	Documentazione Catastale Fg.3 Mapp. 354 (area pertinenziale circostante);
ALL. E:	Concessione Edilizia n°.37;
ALL. E1:	Concessione Edilizia n°.47;
ALL. E2:	Concessione Edilizia n°.21;
ALL. E3:	Concessione Edilizia n°.43;
ALL. E4:	Pratica Edilizia n°.9164;
ALL. E5:	Pratica Edilizia n°.224-09;
ALL. E6:	Pratica Edilizia n°.44-15;
ALL. E7:	Dichiarazione di abitabilità del Fabbricato;
ALL. F:	Certificato di destinazione urbanistica;
ALL. G:	Beni Paesaggistici (Vincolo 070247);
ALL. G1:	Beni Paesaggistici (Vincolo 070009);
ALL. G2:	Beni Paesaggistici (Vincolo 070246);
ALL. H:	Planimetria posto auto annesso;
ALL. I:	Atto di Compravendita;
ALL. L:	Attestato di Prestazione Energetica del Fabbricato;
ALL. M:	Documentazione fotografica (Fabbricato e area pertinenziale circostante);
ALL. M1:	Documentazione fotografica (Posto auto annesso).

Lo scrivente ritiene, con la presente ed i relativi allegati, di avere esaurito l'incarico ricevuto e, nel considerarsi a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità, con osservanza si sottoscrive.

Genova, 07/02/2019

L'Esperto

.....

(Geom. David Camposaragna)